



**PRÉFÈTE DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2021-219

PUBLIÉ LE 15 DÉCEMBRE 2021

# Sommaire

## **ARS NOUVELLE-AQUITAINE / Direction de l'offre de soins et de l'autonomie**

R75-2021-12-14-00002 - Décision 158 du 17 novembre 2021 portant approbation de l'avenant n°4 à la convention constitutive du GCS Achat en Nouvelle Aquitaine (2 pages)

Page 3

## **ARS NOUVELLE-AQUITAINE / DIRECTION GENERALE**

R75-2021-12-14-00001 - Délégation de signature du Directeur Général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine (12 pages)

Page 6

## **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /**

R75-2021-11-25-00121 - Délibérations du bureau du 25 novembre 2021 n°B-2021-171 à B-2021-189 (272 pages)

Page 19

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-12-14-00002

Décision 158 du 17 novembre 2021 portant  
approbation de l'avenant n°4 à la convention  
constitutive du GCS Achat en Nouvelle  
Aquitaine

**Décision n° 158 du 17 novembre 2021**

*portant approbation de l'avenant n°4 à la convention  
constitutive du groupement de coopération sanitaire (GCS)  
« GCS Achat en Nouvelle-Aquitaine »*

**Le Directeur Général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine**

- VU** le code de la santé publique, notamment les articles L.6133-1 à L.6133-9 et R.6133-1 à R.6133-25 ;
- VU** la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;
- VU** la loi n°2011-940 du 10 août 2011 modifiant certaines dispositions de la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;
- VU** la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;
- VU** la loi n°2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé ;
- VU** l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales des professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions ;
- VU** le décret n°2010-862 du 23 juillet 2010 relatif aux groupements de coopération sanitaire ;
- VU** le décret n°2012-1247 du 7 novembre 2012 portant adaptation de divers textes aux nouvelles règles de la gestion budgétaire et comptable publique ;
- VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers ;
- VU** le décret du 7 octobre 2020 portant nomination de Monsieur Benoît ELLEBOODE en qualité de directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;
- VU** le décret n°2017-631 du 25 avril 2017 relatif à la constitution et au fonctionnement des groupements de coopération sanitaire ;
- VU** la décision du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine en date du 29 septembre 2021, portant délégation permanente de signature, publiée le 29 septembre 2021 au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine, (n° R75-2021-09-29-00005) ;
- VU** la convention constitutive du Groupement de Coopération Sanitaire du « GCS Achat en Nouvelle Aquitaine » en date du 24 janvier 2020 ;
- VU** la décision du Directeur général de l'Agence régionale de santé de Nouvelle-Aquitaine portant approbation de la convention constitutive en date du 5 juin 2020 ;

- VU** la décision du Directeur général de l'Agence régionale de santé de Nouvelle-Aquitaine portant approbation de l'avenant n°1 à la convention constitutive en date du 25 mai 2021 ;
- VU** la décision du Directeur général de l'Agence régionale de santé de Nouvelle-Aquitaine portant approbation de l'avenant n°2 à la convention constitutive en date du 15 juin 2021 ;
- VU** la décision du Directeur général de l'Agence régionale de santé de Nouvelle-Aquitaine portant approbation de l'avenant n°3 à la convention constitutive en date du 08 septembre 2021 ;
- VU** la délibération AG2021-09 de l'assemblée générale du Groupement de Coopération Sanitaire du « GCS Achat en Nouvelle Aquitaine » en date du 12 octobre 2021 relative à l'avenant n°4 du groupement ;

**CONSIDERANT** que l'objet de l'avenant n°4 à la convention constitutive du groupement de coopération sanitaire, son contenu et ses modalités de mise en œuvre sont conformes aux dispositions du code de la santé publique ;

### **DECIDE**

**Article 1 :**

L'avenant n°4 à la convention constitutive du Groupement de Coopération Sanitaire, dénommé « GCS Achat en Nouvelle Aquitaine » est approuvée.

**Article 2 :**

Le Groupement de Coopération Sanitaire, dénommé « GCS Achat en Nouvelle Aquitaine » est un groupement coopératif de moyen jouissant de la personnalité morale de droit public.

**Article 3 :**

Le siège du Groupement de Coopération Sanitaire, dénommé « GCS Achat en Nouvelle Aquitaine » est fixé à BORDEAUX, au 121, rue de la Béchade, CS 81 285, 33 076 BORDEAUX Cedex ;

**Article 4 :**

Le GCS est une structure de mission, d'impulsion et de coordination, de support et d'appui à l'activité de ses membres dans les domaines relevant de sa compétence. Celui-ci a pour objet la définition du plan d'action achat régional et le développement des outils nécessaire à sa réalisation, la mutualisation des réflexions, des projets, d'expertises et de moyens ainsi que la promotion et le développement d'actions communes de ses membres dans le domaine des achats et des approvisionnements et le cas échéant, des coopérations à caractère logistique.

**Article 5 :**

Le Groupement de coopération sanitaire « GCS Achat en Nouvelle Aquitaine » est constitué pour une durée indéterminée à compter de la publication de l'acte d'approbation de la convention constitutive au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle Aquitaine.

**Article 6 :**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent dans les deux mois suivant sa publication au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

**Article 7 :**

Le directeur de l'offre de soins et de l'autonomie est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 11 4 DEC. 2021

La Directrice générale adjointe  
de l'Agence Régionale de Santé  
Nouvelle-Aquitaine

  
Véronique BILLAUD

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-12-14-00001

Délégation de signature du Directeur Général de  
l'ARS Nouvelle-Aquitaine

## Décision portant délégation permanente de signature

*Le Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine,*

*VU le code de l'action sociale et des familles ;*

*VU le code de la sécurité sociale ;*

*VU le code du travail ;*

*VU le code de la défense ;*

*VU le code de l'environnement ;*

*VU la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires et notamment son titre IV et chapitre 1<sup>er</sup> créant les agences régionales de santé ;*

*VU la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;*

*VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;*

*VU l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales de professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions ;*

*VU le code de la santé publique, notamment les articles L 1432-2 et L 1435-1 issus de l'article 148 de la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;*

*VU le décret n° 97-34 du 15 janvier 1997 relatif à la déconcentration des décisions administratives individuelles modifié ;*

*VU le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;*

*VU le décret n° 2010-338 du 31 mars 2010 relatif aux relations entre les représentants de l'Etat dans le département, dans la zone de défense et dans la région et l'Agence régionale de santé pour ce qui concerne les articles L 1435-1, L 1435-2 et L 1435-7 du code de la santé publique ;*

*VU le décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;*

*VU le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers ;*

*VU le décret n°2015-1689 du 17 décembre 2015 portant diverses mesures d'organisation et de fonctionnement dans les régions de l'administration territoriale de l'Etat et de commissions administratives ;*

*VU le décret n° 2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine ;*

*VU le décret n° 2019-258 du 29 mars 2019 relatif à la prévention des maladies vectorielles ;*

*VU le décret du 7 octobre 2020 portant nomination de M. Benoît ELLEBOODE, en qualité de directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;*

*VU la décision portant organisation de l'Agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;*

*VU la convention de partenariat du 17 septembre 2019 entre le Secrétariat général chargé des ministères sociaux et l'ARS Nouvelle-Aquitaine, relative à l'hébergement du centre de ressources national (CRN) en appui des ARS ultramarines ;*

**ARRÊTE :**

**Article 1** : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Benoît ELLEBOODE, directeur général de l'agence régionale de santé, délégation générale de signature est donnée à Madame Véronique BILLAUD, directrice générale adjointe, pour signer tous les actes, décisions, circulaires, rapports, correspondances et documents relatifs à l'exercice des missions du directeur général de l'agence régionale de santé telles que définies :

- à l'article L. 1431-2 du code de la santé publique, à l'exception de la signature des protocoles préfets-ARS en application des articles R. 1435-2 et R. 1435-8 du code de la santé publique ;
- aux articles 10, 11 et 12 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

En cas d'absence ou d'empêchement simultanés de Monsieur Benoît ELLEBOODE, directeur général et de Madame Véronique BILLAUD, directrice générale adjointe, délégation générale de signature est donnée à Madame Fabienne RABAU, secrétaire générale/directrice des ressources humaines, pour signer tous les actes, décisions, circulaires, rapports, correspondances et documents relatifs à l'exercice des missions du directeur général de l'agence régionale de santé telles que définies :

- à l'article L.1431-2 du code de la santé publique, à l'exception de la signature des protocoles préfets/ARS en application des articles R. 1435-2 et R. 1435-8 du code de la santé publique ;
- aux articles 10, 11 et 12 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

En cas d'absence ou d'empêchement simultanés de Monsieur Benoît ELLEBOODE, directeur général, de Madame Véronique BILLAUD, directrice générale adjointe et de Madame Fabienne RABAU, secrétaire générale/directrice des ressources humaines, délégation de signature est donnée à Monsieur Olivier SERRE, directeur de cabinet, pour signer les actes, décisions, circulaires, rapports, correspondances et documents relatifs :

- à l'exercice des missions du directeur général de l'agence régionale de santé telles que définies à l'article L. 1431-2 du code de la santé publique, à l'exception :
  - 1) des protocoles préfets-ARS en application des articles R. 1435-2 et R. 1435-8 du code de la santé publique ;
  - 2) des décisions d'autorisation de création d'établissements de santé ;
  - 3) des décisions de recrutement des contrats à durée indéterminée.

En l'absence de Monsieur Olivier SERRE, directeur de cabinet, la délégation est donnée à Madame Julie DUTAUIA, cheffe de cabinet, pour la signature des correspondances aux cabinets ministériels et aux élus.

Monsieur le Professeur Patrick DEHAIL, conseiller médical et scientifique du directeur général, dispose de la délégation pour signer les correspondances et rapports relatifs à l'exercice de sa mission.

Délégation de signature est également donnée à Madame France BÉRÉTERBIDE, coordonnatrice du centre de ressources national (CRN) en appui aux ARS ultra-marines, pour signer les correspondances et rapports relatifs à l'exercice des missions relevant du CRN, ainsi que les ordres de mission individuels.

## **Article 2**

### **2.1 Direction de la santé publique**

Délégation de signature est donnée à Monsieur Daniel HABOLD, directeur de la santé publique, pour signer les actes, décisions, circulaires, rapports, correspondances et documents relevant de la compétence de la direction de la santé publique, en application de l'article 3 de la décision du 1<sup>er</sup> janvier 2016 portant organisation de l'agence régionale de santé et des articles R 3114-9 et R 3114-11 du code de la santé publique et, en l'absence du directeur général, les décisions relatives aux missions du directeur d'ARS de zone, à l'exception des actes suivants :



a) de façon générale, sauf s'il s'agit de courriers techniques :

- les actes relevant des missions du directeur général définies aux articles 10, 11 et 12 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à l'exception des ordres de mission individuels ;
- les actes de saisine du tribunal administratif et de la chambre régionale des comptes, notamment ceux pris en application des articles L. 6143-3-1 et L. 6143-4 du code de la santé publique ;
- les pouvoirs spéciaux dans le cadre des procédures civiles ;
- les correspondances aux ministres, cabinets ministériels, directions d'administration centrale, conseil national de pilotage des ARS, caisses nationales d'assurance maladie ;
- les correspondances aux préfets ;
- les correspondances aux élus ;
- les circulaires de portée générale à destination des établissements, services et professionnels de santé ;
- les décisions portant modification du projet régional de santé.

b) de façon spécifique dans le champ de compétences de la direction de la santé publique, en matière de veille et de sécurité sanitaire, les décisions de fermeture totale ou partielle des établissements ou services dont le fonctionnement ou la gestion mettent en danger la santé, la sécurité et le bien-être des personnes qui y sont accueillies.

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur le Docteur Daniel HABOLD, directeur de la santé publique, délégation de signature est donnée à Mesdames Sylvie QUÉLET et Karine TROUVAIN, directrices déléguées, chacune dans leur champ de compétences.

En cas d'absence ou d'empêchement simultanés de Monsieur Daniel HABOLD, directeur de la santé publique, et de Mesdames Sylvie QUÉLET et Karine TROUVAIN, directrices déléguées, délégation de signature est donnée, chacune en ce qui la concerne, dans le cadre de leurs attributions respectives à :

- Madame Aurélie GUILLOUT, responsable du pôle qualité, sécurité des soins, des accompagnements et des produits de santé et, en son absence ou en cas d'empêchement, à Madame Annick CHEYPE ;
- Madame Ingrid STAMANE, responsable du pôle inspection-contrôle évaluation ;
- Madame Marie-Laure GUILLEMOT, responsable du pôle santé-environnementale.

Délégation est par ailleurs donnée à Madame Marie-Laure GUILLEMOT pour signer les correspondances de gestion courante et les ordres de mission individuels pour les agents de la DSP situés à Poitiers et à Madame Ingrid STAMANE pour signer les correspondances de gestion courante et les ordres de mission individuels pour les agents de la DSP situés à Limoges.

## **2.2. Direction de l'offre de soins et de l'autonomie**

Délégation de signature est donnée à Monsieur Samuel PRATMARTY, directeur de l'offre de soins et de l'autonomie, pour signer les actes, décisions, circulaires, rapports, correspondances et documents relevant de la compétence de la direction de l'offre de soins et de l'autonomie, en application de l'article 4 de la décision du 1<sup>er</sup> janvier 2016 portant organisation de l'agence régionale de santé, à l'exception des actes suivants :

a) de façon générale, sauf s'il s'agit de courriers techniques :

- les actes relevant des missions du directeur général définies aux articles 10, 11 et 12 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, sauf les ordres de mission individuels ;
- les actes de saisine du tribunal administratif et de la chambre régionale des comptes, notamment ceux pris en application des articles L. 6143-3-1 et L. 6143-4 du code de la santé publique ;
- les pouvoirs spéciaux dans le cadre des procédures civiles ;
- les correspondances aux ministres, cabinets ministériels, directions d'administration centrale, conseil national de pilotage des ARS, caisses nationales d'assurance maladie ;
- les correspondances aux préfets ;

- les correspondances aux élus ;
- les circulaires de portée générale à destination des établissements, services et professionnels de santé ;
- les décisions portant modification du projet régional de santé.

b) de façon spécifique dans le champ de compétences de l'offre de soins et médico-sociale :

- les décisions de suspension et de retrait du droit d'exercer des professionnels de santé conformément au code de la santé publique dans sa 4<sup>ème</sup> partie ;
- les décisions d'opposition aux délibérations ou décisions des établissements de santé mentionnées à l'article L. 6143-4 du code de la santé publique ;
- les décisions relatives aux actions de coopération énoncées aux articles L. 6132-1 à 8 et L. 6133-1 à 9 du code de la santé publique ;
- les décisions d'approbation du programme interdépartemental d'accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie ;
- les décisions de nomination ou les avis sur les nominations au Centre national de gestion des directeurs des établissements de santé en application de l'article L. 6143-7-2 du code de la santé publique et de la loi n° 86-33 du 9 janvier 1986 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière.

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Samuel PRATMARTY, directeur de l'offre de soins et de l'autonomie, délégation de signature est donnée à Monsieur Stéphane LAFFON, directeur délégué à l'offre de soins et à Madame Anne-Sophie LAVAUD-ROUSSEAU, directrice déléguée à l'autonomie, dans leur champ de compétences.

En cas d'absence ou d'empêchement simultanés de Monsieur Samuel PRATMARTY, directeur de l'offre de soins et de l'autonomie, de Monsieur Stéphane LAFFON, directeur délégué à l'offre de soins et de Madame Anne-Sophie LAVAUD-ROUSSEAU, directrice déléguée à l'autonomie, délégation de signature est donnée, chacun en ce qui le concerne, dans le cadre de leurs attributions respectives à :

- Monsieur Matthieu AMODÉO, responsable adjoint du pôle autonomie ;
- Madame Caroline BILHAUT, responsable du pôle gestion et formation des professionnels de santé ;
- Madame Annabelle FERRÉ-JANICOT, responsable du pôle performance et investissements ;
- Madame Émeline VEYRET, responsable du pôle offre de soins.

Délégation est enfin donnée à Monsieur Samuel PRATMARTY, directeur de l'offre de soins et de l'autonomie, à l'effet de signer :

- les décisions portant autorisation pour les établissements, services et activités de soins, et les mesures de suspension, de retrait d'autorisation ou de constatation de leur caducité ;
- les décisions d'autorisation de création, de transformation ou d'extension des établissements et services médico-sociaux.

Délégation est donnée à Madame Caroline BILHAUT pour signer les correspondances de gestion courante et les ordres de mission individuels pour les agents de la DOSA situés à Poitiers et à Madame Annabelle FERRÉ-JANICOT pour signer les correspondances de gestion courante et les ordres de mission individuels pour les agents de la DOSA situés à Limoges.

### 2.3. Direction des financements

Délégation de signature est donnée à Madame Élodie COUAILLIER, directrice des financements, pour signer les actes, décisions, circulaires, rapports, correspondances et documents relevant de la compétence de la direction des financements, en application de l'article 5 de la décision du 1<sup>er</sup> janvier 2016 portant organisation de l'agence régionale de santé, notamment les actes relevant des missions du directeur général définies dans les articles 10, 11 et 12 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à savoir les engagements juridiques, dont les conventions de financement, les arrêtés de subvention, les ordres de paiement valant certification de service fait des dépenses d'intervention du budget principal et de son budget annexe, ainsi que les ordres de mission individuels, à l'exception des dépenses de fonctionnement d'intervention et des actes suivants :

a) de façon générale, sauf s'il s'agit de courriers techniques :

- les actes de saisine du tribunal administratif et de la chambre régionale des comptes, notamment ceux pris en application des articles L. 6143-3-1 et L. 6143-4 du code de la santé publique ;
- les pouvoirs spéciaux dans le cadre des procédures civiles ;
- les correspondances aux ministres, cabinets ministériels, directions d'administration centrale, conseil national de pilotage des ARS, caisses nationales d'assurance maladie ;
- les correspondances aux préfets ;
- les correspondances aux élus ;
- les circulaires de portée générale à destination des établissements, services et professionnels de santé ;
- les décisions portant modification du projet régional de santé.

b) de façon spécifique dans le champ de compétences des financements :

- les contrats de retour à l'équilibre financier (CREF) ;
- les rapports d'orientation budgétaire (ROB) ;
- les décisions de placement sous administration provisoire ;
- les décisions de sanction T2A et de MSAP ;
- les décisions de composition des instances (T2A, GDR, pertinence).

En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Élodie COUAILLIER, directrice des financements, délégation de signature est donnée à Madame Bénédicte ABBAL, directrice adjointe des financements et responsable du pôle financement des établissements de santé.

En cas d'absence ou d'empêchement simultanés de Madame Élodie COUAILLIER, directrice des financements et de Madame Bénédicte ABBAL, directrice adjointe des financements et responsable du pôle financement des établissements de santé, délégation de signature est donnée, à l'exception des missions du directeur général définies dans les articles 10, 11 et 12 du décret n°2012-1246 du décret du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, sauf les ordres de mission individuels, et dans le cadre de leurs attributions respectives à :

- Madame Aude DEIT, responsable du pôle coordination de la gestion du risque ;
- Madame Valérie LAVIGNASSE, adjointe à la responsable du pôle financement des établissements de santé ;
- Madame Aurélie DESAGES, responsable du pôle fonds d'intervention régional (FIR), et en son absence ou en cas d'empêchement :
  - Monsieur Renaud TURIN, adjoint à la responsable du pôle FIR ;
- Madame Magali STEUER, responsable du pôle financement médico-social et addictologie, et en son absence ou en cas d'empêchement :
  - Monsieur Yohan LAFON, adjoint à la responsable du pôle financement médico-social et addictologie.

Délégation de signature est donnée à Madame Magali STEUER pour signer les correspondances de gestion courante et les ordres de mission individuels pour les agents de la direction du financement situés à Poitiers.

Délégation de signature est donnée à Monsieur Nicolas DENU, analyste financier, pour signer les arrêtés mensuels de valorisation de « tarification à l'activité ».

## **2.4. Direction des territoires**

Délégation de signature est donnée à Monsieur Vincent CAILLIET, directeur des territoires pour signer tous les actes, décisions, circulaires, rapports, correspondances et documents relevant de la compétence de la direction des territoires, en application de l'article 6 de la décision du 1<sup>er</sup> janvier 2016 portant organisation de l'agence régionale de santé, à l'exception des actes suivants :

- les actes relevant des missions du directeur général définies aux articles 10, 11 et 12 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, sauf les ordres de mission individuels ;

- les actes de saisine du tribunal administratif et de la chambre régionale des comptes, notamment ceux pris en application des articles L. 6143-3-1 et L. 6143-4 du code de la santé publique ;
- les pouvoirs spéciaux dans le cadre des procédures civiles ;
- les correspondances aux ministres, cabinets ministériels, directions d'administration centrale, conseil national de pilotage des ARS, caisses nationales d'assurance maladie ;
- les correspondances aux préfets ;
- les correspondances aux élus ;
- les circulaires de portée générale à destination des établissements, services et professionnels de santé ;
- les décisions portant modification du projet régional de santé.

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Benoît ELLEBOODE, directeur général, de Madame Véronique BILLAUD, directrice générale adjointe, de Madame Fabienne RABAU, secrétaire générale - directrice des ressources humaines et de Monsieur Olivier SERRE, directeur de cabinet, délégation est donnée à Monsieur Vincent CAILLIET, directeur des territoires, pour signer les contrats de ville et les contrats locaux de santé, relevant de la compétence des délégations territoriales.

En cas d'absence ou d'empêchement simultanés de Monsieur Benoît ELLEBOODE, directeur général, de Madame Véronique BILLAUD, directrice générale adjointe, de Madame Fabienne RABAU, secrétaire générale - directrice des ressources humaines, de Monsieur Olivier SERRE, directeur de cabinet et de Monsieur Vincent CAILLIET, directeur des territoires, délégation de signature est donnée aux directeurs (trices) des délégations départementales pour signer les contrats de ville et les contrats locaux de santé, relevant de la compétence de la délégation départementale concernée.

### ***Délégations départementales de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine***

Délégation de signature est donnée aux directeurs des délégations départementales :

- Madame Atika RIDA-CHAFFI, directrice, jusqu'au 31 décembre 2021 et Madame Martine LIÈGE, directrice par intérim, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 (Charente) ;
- Monsieur Laurent FLAMENT, directeur (Charente-Maritime) ;
- Madame Sylvie BOUÉ, directrice (Corrèze) ;
- Madame Isabelle DUMOND, directrice (Creuse) ;
- Madame Marie-Ange PERULLI, directrice (Dordogne) ;
- Madame Bénédicte MOTTE, directrice (Gironde) ;
- Monsieur Didier COUTEAUD, directeur (Landes) ;
- Monsieur Joris JONON, directeur (Lot-et-Garonne) ;
- Madame Marie-Isabelle BLANZACO, directrice (Pyrénées-Atlantiques) ;
- Madame Elvire ARONICA, directrice (Deux-Sèvres) ;
- Madame Dolorès TRUEBA DE LA PINTA, directrice (Vienne) ;
- Madame Sophie GIRARD, directrice (Haute-Vienne).

pour signer les actes, décisions, circulaires, rapports, correspondances et documents relevant, en application de l'article 6 de la décision du 1<sup>er</sup> janvier 2016 portant organisation de l'agence régionale de santé, de la compétence des délégations départementales :

- les décisions et correspondances relatives à la mise en œuvre et au suivi des missions relatives à la prévention et à la gestion des risques et des alertes sanitaires, de la santé environnementale, ainsi qu'à la mise en œuvre et au suivi des décisions de l'ARS dans les champs d'organisation de l'offre de soins et médico-sociale, de la prévention et de la promotion de la santé ;
- la gestion (vacances de postes, décisions d'intérim) et l'évaluation des directeurs des établissements médico-sociaux et, sur décision du directeur général, de certains établissements sanitaires de la fonction publique hospitalière ;
- les décisions relatives à la composition des instances des établissements de santé et médico-sociaux, et des instances locales et départementales ;
- les notes et courriers techniques à l'intention du préfet, relatifs aux matières relevant du protocole préfet-ARS ;

- les décisions d'engagement de dépenses utiles au fonctionnement courant de la délégation départementale dans la limite d'une enveloppe déterminée chaque année, l'attestation de service fait de ces dépenses ;
- les ordres de missions individuels des agents de la délégation départementale ainsi que les congés, les autorisations d'absence, les attestations d'emploi et les procès-verbaux d'installation ;
- les attestations de service fait au titre du fonds d'intervention régional, pour la PDSA ;
- les bons de commandes mensuels pour les prélèvements et les analyses dans le cadre du marché du contrôle sanitaire des eaux ;
- les contrats d'adhésion des structures d'exercice coordonné à l'accord conventionnel interprofessionnel et de manière générale, les actes de mise en œuvre des mesures incitatives à l'installation des professionnels de santé libéraux ;
- les contrats de télémédecine ;
- les conventions tripartites EHPAD/CD/ARS, dans le cadre des orientations et des conditions de financement définies régionalement ;
- les contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens (CPOM) concernant les établissements et services médico-sociaux, dans le cadre des orientations et des conditions de financement définies régionalement ;
- les contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens (CPOM) concernant les établissements de santé et tous titulaires d'autorisation d'activité de soins ou d'équipement matériel lourd, dans le cadre des orientations définies régionalement et à l'exception des avenants modifiant l'annexe relative au financement ;
- la création des centres de santé : établissement par les délégations départementales du récépissé de l'engagement de conformité des centres, qui vaut autorisation de dispenser des soins dans le centre (article L 6323-1-11 du code de la santé publique), après examen du projet de santé et du règlement de fonctionnement.

En cas d'absence ou d'empêchement du (de la) directeur (trice) de la délégation départementale, la délégation de signature qui lui est donnée sera exercée par les directeurs (trices) adjoint(e)s suivants :

- Charente : Madame Martine LIÈGE, directrice adjointe et responsable du pôle santé publique et environnementale ;
- Charente-Maritime : Madame Catherine VAURE, directrice adjointe ;
- Corrèze : Madame Bénédicte GALÉA, directrice adjointe et responsable du pôle animation territoriale et parcours de santé ;
- Creuse : Madame Catherine AUPETIT, directrice adjointe et responsable du pôle animation territoriale et parcours de santé ;
- Dordogne : Madame Sylvie EYMARD, directrice adjointe et responsable du pôle santé publique et environnementale ;
- Gironde : Madame Catherine LE MERCIER, directrice adjointe ;
- Landes : Monsieur Damien SAINTE-CROIX, directeur adjoint ;
- Lot-et-Garonne : Madame Aurélie GUILLOUT, directrice adjointe et responsable du pôle animation territoriale et parcours de santé ;
- Pyrénées-Atlantiques : Monsieur Philippe LAPERLE, directeur adjoint et responsable du pôle animation territoriale et parcours de santé Béarn-Soule ;
- Deux-Sèvres : Monsieur Cyril CAFFIAUX, directeur adjoint et responsable du pôle santé publique et environnementale ;
- Vienne : Madame Marjorie PASCAULT, directrice adjointe par intérim et responsable du pôle service public de proximité ;
- Haute-Vienne : Monsieur Florian BESSE, directeur adjoint et responsable du pôle santé publique et environnementale.

En cas d'absence ou d'empêchement simultanés du (de la) directeur (trice) et du (de la) directeur (trice) adjoint(e) de la délégation départementale, la délégation de signature qui leur est donnée sera exercée par les responsables de pôle suivants :

- Charente : Madame Cécile DEPLACE, responsable du pôle animation territoriale et parcours de santé ;
- Charente-Maritime : Monsieur Nicolas AMELINEAU, responsable du pôle animation territoriale et parcours de santé et Monsieur Hervé TERRIEN, responsable du pôle santé publique et environnementale ;
- Corrèze : Madame Mathilde RASSELET, responsable du pôle santé publique et environnementale ;

- Dordogne : Madame Dominique BELINGARD-REBIÈRE, responsable du pôle animation territoriale et parcours de santé ;
- Gironde : Madame Maylis BOYER-GIBAUD, responsable du pôle animation territoriale et parcours de santé et Madame Frédérique CHEMIN, responsable du pôle santé publique et environnementale ;
- Landes : Monsieur Bernard LAYLLE, responsable du pôle santé publique et environnementale ;
- Lot-et-Garonne : Madame Anne-Marie LEVET, responsable du pôle santé publique et environnementale ;
- Pyrénées-Atlantiques : Madame Nathalie CALATAYUD, responsable du pôle animation territoriale et parcours de santé - Navarre Côte basque et Monsieur Thomas MARGUERON, responsable du pôle santé publique et environnementale ;
- Deux-Sèvres : Madame Aurélie PASSERON, responsable du pôle animation territoriale et parcours de santé ;
- Vienne : Monsieur Philippe VANSYNGEL, responsable du pôle santé publique et environnementale.

Sont exclus de cette délégation de signature :

a) de façon générale, sauf s'il s'agit de courriers techniques :

- les actes relevant des missions du directeur général définies aux articles 10, 11 et 12 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, sauf les ordres de mission individuels ;
- les actes de saisine du tribunal administratif et de la chambre régionale des comptes, notamment ceux pris en application des articles L. 6143-3-1 et L. 6143-4 du code de la santé publique ;
- les mémoires en réponse dans le cadre de contentieux administratifs ;
- les pouvoirs spéciaux dans le cadre des procédures civiles ;
- les correspondances aux ministres, cabinets ministériels, directions d'administration centrale, conseil national de pilotage des ARS, caisses nationales d'assurance maladie ;
- les correspondances aux préfets ;
- les correspondances aux élus ;
- les circulaires de portée générale à destination des établissements, services et professionnels de santé ;
- les décisions d'allocation de ressources.

b) de façon spécifique :

- l'ensemble des exclusions mentionnées dans les délégations de signature des directeurs de la santé publique, de l'offre de soins et de l'autonomie, des financements, des territoires, du pilotage, de la stratégie et des parcours, du secrétariat général-direction des ressources humaines, des affaires financières et comptables.

## 2.5. Direction du pilotage, de la stratégie et des parcours

Délégation de signature est donnée à Monsieur Olivier SERRE, directeur par intérim du pilotage, de la stratégie et des parcours pour signer tous les actes, décisions, circulaires, rapports, correspondances et documents relevant de la compétence de la direction du pilotage, de la stratégie et des parcours, en application de l'article 7 de la décision du 1<sup>er</sup> janvier 2016 portant organisation de l'agence régionale de santé, à l'exception des actes suivants :

- les actes relevant des missions du directeur général définies aux articles 10, 11 et 12 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, sauf les ordres de mission individuels ;
- les actes de saisine du tribunal administratif et de la chambre régionale des comptes, notamment ceux pris en application des articles L. 6143-3-1 et L. 6143-4 du code de la santé publique ;
- les pouvoirs spéciaux dans le cadre des procédures civiles ;
- les correspondances aux ministres, cabinets ministériels, directions d'administration centrale, conseil national de pilotage des ARS, caisses nationales d'assurance maladie ;
- les correspondances aux préfets ;
- les correspondances aux élus ;
- les circulaires de portée générale à destination des établissements, services et professionnels de santé ;

- les arrêtés de constitution des instances de démocratie sanitaire ;
- les décisions portant modification du projet régional de santé.

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Olivier SERRE, directeur par intérim du pilotage, de la stratégie et des parcours, délégation de signature est donnée à Madame Johanne VASSELIER, responsable du pôle pilotage, parcours et démocratie en santé, et à Madame Aurélie LACROIX, responsable du pôle études, statistiques et évaluation, chacune dans le cadre de leurs attributions respectives.

## 2.6. Secrétariat général – direction des ressources humaines

En sus de la délégation générale fixée en article 1 de la présente, délégation de signature est donnée à Madame Fabienne RABAU, secrétaire générale - directrice des ressources humaines, mentionnée à l'article 1 de la présente décision pour :

- effectuer des demandes de virement de crédits auprès de la DAFC en application de la convention entre le directeur général et le chef des services financiers-agent comptable listant les missions confiées au chef des services financiers-agent comptable ;
- effectuer des demandes d'engagement ou dégagement de crédits dans la limite inférieure ou égale à 400.000 € HT auprès de la DAFC en application de la convention entre le directeur général et le chef des services financiers-agent comptable listant les missions confiées au chef des services financiers-agent comptable ;
- valider les commandes pour tout montant dans la limite inférieure ou égale à 400.000 € HT ;
- signer les marchés et contrats dans la limite inférieure ou égale à 400.000 € HT ;
- signer les mémoires en réponse dans le cadre de contentieux administratifs,

À l'exception des actes suivants :

- a) de façon générale, sauf s'il s'agit de courriers techniques :
  - les actes de saisine du tribunal administratif et de la chambre régionale des comptes ;
  - les pouvoirs spéciaux dans le cadre des procédures civiles ;
  - les correspondances aux ministres, cabinets ministériels, directions d'administration centrale, conseil national de pilotage des ARS, caisses nationales d'assurance maladie ;
  - les correspondances aux préfets et aux élus.
- b) de façon spécifique, les sanctions disciplinaires prises en application de dispositions conventionnelles qui régissent les personnels de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine.

En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Fabienne RABAU, secrétaire générale - directrice des ressources humaines, délégation de signature est donnée à Monsieur Laurent MÉTAIS, secrétaire général adjoint - directeur délégué des ressources humaines, hors les missions du directeur général définies aux articles 10, 11 et 12 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique concernant les dépenses d'intervention du budget principal et de son budget annexe, à l'exception des dépenses de fonctionnement d'intervention.

Concernant spécifiquement le champ des ressources humaines, délégation de signature est donnée à Monsieur Laurent MÉTAIS, directeur délégué des ressources humaines pour :

- signer les correspondances de gestion courante ;
- signer les bordereaux de liquidation des dépenses, des ordres de reversement, des titres de recettes et des réductions des titres de recettes relevant de ladite décision, relevant de l'enveloppe de personnel,
- signer les actes de gestion concernant la gestion administrative individuelle y compris la paie, des personnels après validation globale par la direction pour ceux qui ont un impact sur la masse salariale ;
- signer les décisions individuelles de formation, après validation globale des propositions par la direction.
- signer les états de frais de déplacements en tant qu'ordonnateur ;
- signer les ordres de mission spécifiques ou permanents sur la région ;
- signer les certificats administratifs ;

- effectuer la certification du service fait pour tout montant ≤ à 90 000 € HT.

En cas d'absence ou d'empêchement simultanés de Madame Fabienne RABAU, secrétaire générale - directrice des ressources humaines et de Monsieur Laurent MÉTAIS, secrétaire général adjoint - directeur délégué des ressources humaines, délégation de signature est donnée, concernant leur champ spécifique, à :

- Madame Karine TUYERAS, directrice déléguée adjointe aux ressources humaines, responsable du pôle GPEC et formation, pour signer :
  - des correspondances de gestion courante et des actes de gestion relatifs à la gestion administrative individuelle, y compris la paie, des personnels en poste dans les départements de Corrèze, Creuse et Haute-Vienne, après validation globale par la direction pour ceux qui ont un impact sur la masse salariale ;
  - dans son champ de compétence, des correspondances de gestion courante et des états de frais de déplacements.
- Madame Hélène BERTRAND, responsable du département dialogue social, santé qualité de vie au travail, pour signer :
  - des correspondances de gestion courante ;
  - des états de frais de déplacements.
- Madame Valérie DANTIN, responsable du département pilotage des effectifs, de la masse salariale et du recrutement, pour signer :
  - des correspondances de gestion courante ;
  - des états de frais de déplacements.
- Monsieur Patrice THOMAS, responsable du pôle gestion administrative du personnel et de la paie, pour signer :
  - des actes de gestion concernant la gestion administrative individuelle, y compris la paie, après validation globale par la direction pour ceux qui ont un impact sur la masse salariale ;
  - dans son champ de compétence, des correspondances de gestion courante et des états de frais de déplacements.

Concernant spécifiquement le champ des affaires générales, délégation de signature est donnée à Madame Nathalie MARTIN, directrice déléguée aux affaires générales pour :

- signer les correspondances de gestion courante ;
- signer les bordereaux de liquidation des dépenses, des ordres de reversement, des titres de recettes et des réductions des titres de recettes, hors enveloppes de personnels ;
- signer les ordres de mission spécifiques ou permanents sur la région ;
- signer les états de frais de déplacements en tant qu'ordonnateur ;
- signer les certificats administratifs ;
- effectuer des demandes de virement de crédits auprès de la DAFC en application de la convention entre le directeur général et le chef des services financiers-agent comptable listant les missions confiées au chef des services financiers-agent comptable ;
- effectuer des demandes d'engagement ou dégagement de crédits pour tout montant ≤ à 100 000 € HT auprès de la DAFC en application de la convention entre le directeur général et le chef des services financiers-agent comptable listant les missions confiées au chef des services financiers-agent comptable ;
- valider les commandes pour tout montant ≤ à 90 000 € HT ;
- effectuer la certification du service fait pour tout montant ≤ à 90 000 € HT ;
- signer les marchés et contrats ≤ 90 000 € HT.

En cas d'absence ou d'empêchement simultanés de Madame Fabienne RABAU, secrétaire générale - directrice des ressources humaines, de Monsieur Laurent MÉTAIS, secrétaire général adjoint - directeur délégué des ressources humaines et Madame Nathalie MARTIN, directrice déléguée aux affaires générales, délégation de signature est donnée pour signer, chacun sur leur champ de compétence respectif :



- des correspondances de gestion courante ;
- des états de frais de déplacement ;
- la certification du service fait pour tout montant ≤ à 90 000 € HT.

à :

- Madame Christelle DESMOULIN, responsable du département «agence de voyage » et service logistique du site de Limoges ;
- Madame Anne-Sophie MARROU, responsable du département achats - commandes, aux fins de :
  - valider les commandes pour tout montant ≤ 4 000 € HT
  - signer les marchés et contrats ≤ 4 000 € HT.
- Monsieur Fabien BELTZUNG, responsable du département logistique.

S'agissant de la certification des services faits, la délégation de signature consentie à Mme Nathalie MARTIN est également donnée à :

- Madame Christèle BONNET
- Madame Christelle DEVESA
- Monsieur Maxime FOURGS
- Madame Nadine MARCEAU
- Madame Sylvie PEREIRA

Concernant spécifiquement les affaires juridiques, délégation de signature est donnée à Monsieur Olivier THENAILLE, responsable du service juridique pour :

- signer les correspondances de gestion courante ;
- signer les états de frais de déplacements.

Concernant spécifiquement le champ des systèmes d'information, délégation de signature est donnée à Monsieur Jean-Paul CRAFF, directeur délégué des systèmes d'information pour :

- signer les correspondances de gestion courante ;
- signer les ordres de mission et états de frais de déplacements ;
- effectuer l'attestation de service fait pour tout montant ≤ à 90 000 € HT.

En cas d'absence, délégation est donnée à :

- Madame Sylvie BLANCHARD, responsable des systèmes d'information, site de Bordeaux ;
- Monsieur David AUROUX, responsable des systèmes d'information, site de Limoges ;
- Monsieur Jean-Michel HEURTEVENT, responsable des systèmes d'information, site de Poitiers.

Pour signer, chacun, dans son champ de compétence et site respectif :

- des correspondances de gestion courante ;
- des états de frais de déplacements ;
- l'attestation de service fait pour tout montant ≤ à 90 000 € HT.

## **2.7. Direction des affaires financières et comptables**

Délégation de signature est donnée à Madame Catherine MENDIBOURE, en qualité de directrice des affaires financières, pour signer tous les actes, décisions, circulaires, rapports, correspondances et documents relevant de la compétence de la direction des affaires financières, en application de l'article 9 de la décision du 1<sup>er</sup> janvier 2016 portant organisation de l'agence régionale de santé, à l'exception des actes suivants :

- la saisine du ministre compétent suite à un refus du visa de l'autorité chargée du contrôle financier ;
- la réquisition du comptable public.

Cette délégation porte sur la comptabilisation des engagements, la liquidation et le mandatement des dépenses ;

- de personnel ;
- de fonctionnement ;
- d'investissement ;
- d'intervention.

Cette délégation porte également sur l'ensemble des actes suivants :

- le contrôle de gestion ;
- les virements de crédits.

En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Catherine MENDIBOURE, directrice des affaires financières, délégation est donnée à Madame Véronique BEUREL, directrice adjointe des affaires financières.

### **Article 3**

Délégation de signature est donnée à chacun des directeurs de l'ARS Nouvelle-Aquitaine pour signer les lettres de missions relatives aux inspections, contrôles, audits et évaluations qui se rapportent au périmètre de leur direction, quelle que soit la composition des équipes d'inspection, ainsi que les lettres de notification des rapports et les décisions de mesures correctrices qui en résultent.

### **Article 4**

La présente décision annule et remplace la décision du 29 septembre 2021 portant délégation permanente de signature.

### **Article 5**

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le **14 DEC. 2021**

Le Directeur Général de l'ARS  
Nouvelle-Aquitaine,



Benoît ELLEBOODE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-11-25-00121

Délibérations du bureau du 25 novembre 2021  
n°B-2021-171 à B-2021-189

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021- 171

**Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement d'une opération de logements locatifs sociaux en cœur de bourg entre Vœuil-et-Giget, la CA GrandAngoulême (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 d'une opération de logements locatifs sociaux en cœur de bourg entre Vœuil-et-Giget, la CA GrandAngoulême (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 d'action foncière pour le développement d'une opération de logements locatifs sociaux en cœur de bourg entre la commune de Vœuil-et-Giget, la CA GrandAngoulême (16) et l'EPFNA

**Objet** : Développement de logements locatifs sociaux en cœur de bourg

**Contexte** : Vœuil-et-Giget est située au centre du département de la Charente, en deuxième couronne de l'agglomération d'Angoulême. Bénéficiant de la proximité d'Angoulême, la population de la commune a triplé depuis les années 1950, atteignant environ 1500 habitants aujourd'hui. Le parc de logement des deux bourgs est caractérisé par un important tissu pavillonnaire, à la population vieillissante.

**Projet** : Le taux de logements sociaux est aujourd'hui très faible (1,83 %) et la commune souhaite y remédier.

Pour cela, elle a acquis deux maisons vacantes au cœur du bourg de Vœuil afin de les réhabiliter en logements locatifs sociaux.

Afin de sécuriser l'accès à ces maisons situées en bordure de route départementale, l'EPF interviendrait pour acquérir plusieurs parcelles à l'arrière.

De plus, la commune souhaiterait l'appui de l'EPF pour acquérir une maison voisine afin de créer un logement locatif communal à destination des professionnels de santé.

**Durée** : 3 ans

**Montant** : 200 000 €

**Garantie de rachat** :

**Périmètre** : 250 m<sup>2</sup> de chemin d'accès aux maisons, 98 m<sup>2</sup> de garages et dépendances et une maisons de 91 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 455 m<sup>2</sup>. L'ensemble est localisé au cœur du bourg de Vœuil.



 Périmètre de réalisation (940 m<sup>2</sup>)



## CONVENTION REALISATION N°

**Pour le développement d'une opération de logements locatifs sociaux en centre-bourg**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE VŒUIL-ET-GIGET**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRANDANGOUÛME**

**ET**

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

### ENTRE

La **commune de Vœuil-et-Giget**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : rue de la mairie à Vœuil-et-Giget (16400), représentée par **Madame Monique CHIRON**, sa maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

### d'une part,

La **Communauté d'agglomération GrandAngoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 25 boulevard Besson Bey à Angoulême (16000) – représentée par **Monsieur Xavier BONNEFONT**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....,

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

### 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** » ;

## PRÉAMBULE

### La Commune de Vœuil-et-Giget

La commune de Vœuil-et-Giget est localisée au centre du département de la Charente, en deuxième couronne de l'agglomération d'Angoulême. Elle est intégrée à la Communauté d'agglomération Grand Angoulême depuis sa création en 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la RD 674 qui la relie à Angoulême au nord et la RD 41 qui rejoint La Couronne à l'ouest. Les deux se croisant dans le bourg de Vœuil.

La commune présente la particularité de posséder deux bourgs : celui de Vœuil où se trouve la mairie, dans la vallée de la Charraud et celui de Giget sur le plateau en direction d'Angoulême.

Bénéficiant de la proximité d'Angoulême, la population de la commune a triplé depuis les années 1950, atteignant environ 1500 aujourd'hui. Cette population s'est toutefois stabilisée depuis les années 2000.

Dans le même temps, la commune est confrontée à un relatif vieillissement de sa population, en effet, 32,9 % de la population avait plus de 60 ans en 2018, soit 3,9 % de plus qu'en 2013. 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 un important tissu pavillonnaire traduisant l'importance du phénomène de périurbanisation en particulier entre 1975 et 1990 et par une part importante de résidences principales (95,5 %), pour la plupart de grandes maisons (88,7 % de T4+). Cela se traduit aussi spatialement par une urbanisation assez dispersée sous forme de lotissements étendus entre les deux bourgs de la commune.

En 2017, le nombre de logements vacants était de 28 (représentant à peine 4 % du parc de logements) ce qui traduit l'attractivité résidentielle de la commune. Ce taux est en effet nettement inférieur à celui du département de la Charente (10,6%).

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

	Vœuil-et-Giget	Grand Angoulême	Charente
Population	1 528	141 776	351 778
Variation annuelle de la population (2013-2018)	-0,3 %	0,1 %	-0,1%
Taux de Logements locatifs sociaux	1,83 %	14,47 %	8 %
Rythme de construction annuel (logement)	10	444,4	750,8
Taux de vacance du parc de logements	4 %	8,6%	10,6 %



Nombre de personnes par ménages	2,25	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 GrandAngoulême, approuvant la révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	13 février 2019	Modification simplifiée 11 mars 2021
<b>PLH (2020-2025)</b>	8 juillet 2021	-
<b>SCOT de l'Angoumois</b>	10 décembre 2013	Evaluation le 5 décembre 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'Établissement 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 accompagnés.

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.

## ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « centre-bourg » 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
B 940	250	Chemin	Bourg de Vœuil	UAa	Présence d'un puits protégé par le PLU (L151-19)	-
B 352	45	Hangar	Bourg de Vœuil	UAa	-	
B 354	40	Garage	Bourg de Vœuil	UAa	-	

B 355	13	Remise	Bourg de Vœuil	UAa	-	
B 372	175	Maison	3 rue de Sterling	UAa	-	Inoccupée
B 374	280	Maison	3 rue de Sterling	UAa	-	Inoccupée



## 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 :

- Pré-étude de faisabilité réalisée par Angoulême Habitat et validée par la communauté d'agglomération du Grand Angoulême

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	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	Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction	Plan Guide

Dans le centre-bourg de Vœuil-et-Giget, la commune a fait l'acquisition de deux maisons vacantes (B 267 et B 358-359), dont une faisant l'objet d'un arrêté de péril et qui a nécessité une remise hors d'eau à la suite d'un effondrement. La commune souhaite réhabiliter ces maisons en logements locatifs, avec l'appui de l'OPH de l'Angoumois.

Afin de sécuriser l'accès de ces deux maisons qui s'effectue aujourd'hui sur la RD 674, la commune souhaite également acquérir plusieurs parcelles à l'arrière de ces habitations ainsi qu'en cœur d'îlot. Angoulême Habitat a réalisé une pré-étude de faisabilité sur ce périmètre, validée par Grand Angoulême, qui estime possible la réalisation de cinq logements locatifs sociaux.

Enfin, la commune souhaiterait aussi acquérir la maison située sur les parcelles B 372 et 374. Cette maison, comprenant deux chambres, est en bon état et était habitée jusqu'en 2020. L'objectif est de créer un logement locatif communal à destination des professionnels de santé.

Le projet global prévoit la création par l'OPH de l'Angoumois de 5 logements locatifs sociaux.

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 pour les parcelles B 940, 372 et 374
- Angoulême habitat pour les parcelles B 352, 354, 355

## 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.

Depuis la création de la nouvelle communauté d'agglomération de GrandAngoulême le 01/01/2017, le Président de la communauté d'agglomération est titulaire du droit de préemption urbain. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par délibération du conseil communautaire 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 solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	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 :

- Réfèrent Technique Commune : DGS
- Réfèrent politique Commune : Maire : Monique CHIRON
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Responsable Habitat – Juliette Delannoy
- 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 Potiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La commune de Vœuil-et-Giget  
représentée par son maire,

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

**Monique CHIRON**

**Sylvain BRILLET**

La communauté d'agglomération du Grand Angoulême  
Représentée par son Président

Xavier BONNEFONT

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

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021-172

**Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification d'une friche industrielle entre Guéret, la CdA du Grand Guéret (23) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification d'une friche industrielle entre Guéret, la CdA du Grand Guéret (23) 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 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 d'une friche industrielle entre la commune de Guéret, la CdA du Grand Guéret (23) et l'EPFNA

**Objet** : Réinvestissement des anciens abattoirs de Guéret, friche industrielle en cœur de ville, en vue de constituer une réserve foncière sur laquelle une opération d'équipement/service public pourrait être réalisée

**Contexte** : Guéret est la préfecture de la Creuse. Comptant environ 12 000 habitants, elle se situe sur l'axe Limoges/Clermont-Ferrand. En perte de vitesse démographique, la commune se mobilise sur les projets de territoires à travers le dispositif Action Coeur de Ville.

**Projet** : Le projet de la commune consiste au réinvestissement de cette friche industrielle en cœur de ville en vue de constituer une réserve foncière sur laquelle une opération d'équipement/service public pourrait être réalisée. Aujourd'hui, la ville envisage de construire sur ce site une cantine centrale. Néanmoins, en lien avec la proximité de ce site avec un patrimoine naturel de la ville, l'étang de courtille, d'autres projets pourraient être envisagés


**Durée** : 5 ans

**Montant** : 600 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Périmètre de réalisation portant sur l'emprise des anciens abattoirs



 Périmètre de réalisation (2,53 ha)



## CONVENTION REALISATION N° 23-21-

### CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE

ENTRE

LA COMMUNE DE GUERET

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

**La Commune de Guéret** dont le siège est situé Esplanade François Mitterrand, 23000 Guéret représentée par son maire, **Madame Marie-Françoise FOURNIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date 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 GUERET

La commune de Guéret est localisée au Nord-Ouest du département de la Creuse. Elle est la Préfecture et ville centre de la communauté d'agglomération du Grand Guéret.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route RN 145 qui fait partie de l'axe Europe Centre Atlantique. Elle est desservie par une gare SNCF par la ligne Limoges-Clermont Ferrand.

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

	Guéret	Grand Guéret	Département
Population	12 883	28 734	117 503
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	- 2%	- 0,5%	- 2,8%
Taux de Logements locatifs sociaux	21,5%	12,7%	7,9%
Taux de vacance du parc de logements	14%	13,3%	15,5%
Nombre de personnes par ménages	1,77	1,97	1,98%

La Communauté d'agglomération a été créée par l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2012, regroupant aujourd'hui 25 communes, et 28 734 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	23 janvier 2011	NC
<b>PLH</b>	25 septembre 2014	Pas de nouveau PLH
<b>SCOT</b>	NC	Pas de 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 collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

## **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
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 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 « Anciens abattoirs de Guéret » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage de la parcelle	Particularité de la parcelle	Occupation
BV n° 195	79 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Lieudit COURTILLE à Guéret	UIb	Friche ICPE	non
BV n°198	22 784 m <sup>2</sup>	Bâtiments industriels d'environ 4400 m <sup>2</sup>	3, impasse des abattoirs à Guéret	UIb	Friche ICPE	non
BV n°199	900 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Lieudit COURTILLE à Guéret	UIb	Friche ICPE	non
BV n°245	1528 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Lieudit COURTILLE à Guéret	UIb	Friche ICPE	non
TOTAL	25 291 m <sup>2</sup>					

Ce site, d'une contenance de plus de 2,5 hectares, abrite les anciens abattoirs de la ville de Guéret ayant cessé leur activité depuis 2007. Bien que bâtiment ICPE, il n'existerait aucune pollution des sols. Une partie du site a été incendié volontairement en 2017.



## 2.2 Définition du projet

L'enjeu majeur de ce site est son démantèlement dans les meilleurs délais au regard des problématiques d'insécurité rencontrées sur ce site depuis qu'il est vacant. Le site constitue une ancienne ICPE aujourd'hui sous surveillance des services de l'Etat. La Préfecture de Creuse transmettra à l'EPFNA toute la documentation en sa possession relative à l'histoire et au présent du site.

L'acquisition par l'EPFNA n'interviendra qu'après la réalisation des études nécessaires au chiffrage des travaux de démantèlement. La collectivité a parfaitement conscience que ces études représentent un coût financier. Un budget prévisionnel sera présenté par l'EPFNA à l'occasion d'une réunion. A ce stade, la commune a déjà fait réaliser sur ce périmètre un devis de démolition s'élevant à 353 350 € HT.

Le projet de la commune consiste au réinvestissement de cette friche industrielle en cœur de ville en vue de constituer une réserve foncière sur laquelle une opération d'équipement/service public pourrait être réalisée. Aujourd'hui, la ville envisage de construire sur ce site une cantine centrale. Néanmoins, en lien avec la proximité de ce site avec l'étang de courtille, principal parc urbain de la ville, d'autres projets pourraient être envisagés (centre aquatique notamment).

La cession de la propriété est gérée par un mandataire judiciaire qui valide le principe d'une cession à l'euro symbolique au regard de l'investissement conséquent à réaliser pour démolir et dépolluer cette vaste propriété.

La durée de portage permettra à la commune d'affiner son projet. La cession du foncier sera réalisée à la commune de Guéret. Un échelonnement de paiement pourrait être proposé dans le cadre du partenariat afin que la commune puisse rembourser progressivement l'investissement financier conséquent qui serait réalisé par l'EPFNA au regard des coûts de démolition à engager.

Le projet pourrait mobiliser un certain nombre de subvention, sous réserve du maintien des conditions de mobilisation, de la pérennisation des fonds et du projet final, à savoir :

- Fonds friche
- DETR
- FNADT

Cette liste est non exhaustive.

Si à l'issue des études réalisées par l'EPFNA, la collectivité déciderait de ne pas procéder à l'acquisition du site, cette dernière serait tenue au remboursement de l'ensemble des frais réalisés et ceci dès présentation du titre de recettes édité par l'agent comptable de l'EPFNA.

### 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

Depuis le 27 mars 2017, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Grand Guéret est titulaire du droit de préemption urbain. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par délibération du conseil communautaire 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 nécessite des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération. La Commune sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

- Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment et préalablement à l'acquisition.
- Etudes de sol visant à écarter le risque de pollution du sol et du sous-sol.
- Eventuelle étude géotechnique selon la définition du projet.

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 SEPT-CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700 000€ 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 durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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.

#### **ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima 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 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 :

- Réfèrent Technique Commune : Elodie Blanc, DGS
- Réfèrent politique Commune : Marie-Françoise FOURNIER, Maire de Guéret
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Lucile TAVARD, Cheffe de projets et Arnaud HERRY, Directeur Territorial

La composition du comité de pilotage sera complété au gré des besoins et de la définition du projet.

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La commune Guéret  
représentée par son maire,

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

**Marie-Françoise FOURNIER**

**Sylvain BRILLET**

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



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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-173****Convention de réalisation pour la revitalisation de centre-bourg entre Saint-Privat-en-Périgord, la CdC du Pays de Saint-Aulaye (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 de réalisation pour la revitalisation de centre-bourg entre Saint-Privat-en-Périgord, la CdC du Pays de Saint-Aulaye (24) et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000€ 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

29 NOV. 2021  
02 DEC. 2021

La présidente du conseil d'administration,  
Le 25/11/2021  
Laurence ROUEDE

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 pour la revitalisation de centre-bourg entre la commune de Saint-Privat-en-Périgord, la CdC du Pays de Saint-Aulaye (24) et l'EPFNA

**Objet** : Création de trois logements communaux dans le centre-bourg

**Contexte** : La Commune de Saint-Privat est située à mi-chemin des pôles de proximité de Ribérac et de Sainte-Aulaye, à la frontière avec le Département de la Charente. Elle présente un centre-bourg préservé et animé notamment par la présence de deux musées.

**Projet** : La Commune souhaite que l'EPF négocie et achète trois habitations vacantes et dégradées au cœur du bourg, situées entre les deux musées communaux, pour les réhabiliter en logements communaux


**Durée** : 3 ans

**Montant** : 250 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Le périmètre de la convention consiste en un unique périmètre de réalisation comprenant les parcelles C n°273, 326 et 1115 où se situent les trois habitations.



 Périmètre de réalisation (300 m<sup>2</sup>)



## CONVENTION REALISATION N°

### D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-PRIVAT EN PERIGORD

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-AULAYE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Privat-en-Périgord**, personne morale de droit public, dont le siège est situé Hôtel de Ville - Le Bourg – 24410 SAINT-PRIVAT-EN-PERIGORD, représentée par son Maire, **Madame Pascale ROUSSIE-NADAL** dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du.....

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

d'une part,

La **Communauté de communes du Pays de Saint-Aulaye** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Place Emile Cheylud, 24490 LA ROCHE-CHALAIS représentée par son Président, Monsieur **Yannick LAGRENAUDIE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire n° ..... en date 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 Saint-Privat-en-Périgord

La commune de **Saint-Privat-en-Périgord** est depuis le 1er janvier 2017, une commune nouvelle française située dans le département de la Dordogne, en région Nouvelle-Aquitaine.

La commune nouvelle regroupe les communes de Festalemps, Saint-Antoine-Cumond et Saint-Privat-des-Prés.

Elle est intégrée à la Communauté de Communes du Pays de Saint-Aulaye à sa création en 2017.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 953	7 903	427 880
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	Commune nouvelle	+18,95%	-0,44%
Rythme de construction annuel	Commune nouvelle	21	2046
Taux de vacance du parc de logements	10,39%	11,29 %	10,23 %
Nombre de personnes par ménages	2	2,07	2,1

La Communauté de communes du Pays de Saint-Aulaye a été créée par l'arrêté préfectoral du 08 juillet 1999, regroupant aujourd'hui 6 communes, et 6665 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de l'arrêté préfectoral numéro PREF/DDL/2016/003 du 1er mars 2016 qui fixe le champ des compétences de la communauté de communes du Pays de Saint-Aulaye, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables.

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>Carte communale</b>	03/02/2003	Révisée : 6/08/2010
<b>PLH</b>	Non concerné	Non concerné
<b>SCOT</b>	Non défini	Diagnostic validée. En construction du PAS et du DOO.

## 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 de Saint-Privat-en-Périgord 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 Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n°24-21-017 signée le 11 mai 2021, conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 10 décembre 2020 et du Conseil d'administration du 25 février 2021.

**Les priorités données par l'intercommunalité sont :**

- Reconquête d'attractivité des centres anciens
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Favoriser le développement économique
- Encourager le développement touristique
- Mettre en œuvre une politique foncière

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend de la compétence communale. 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 Saint-Privat-en-Périgord 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 « CENTRE HISTORIQUE » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</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>
C 1115 - C 273 - C 326	300 m2 (les trois parcelles)	Trois maisons de bourg sans jardin	Le Bourg	Ua		Vacantes



Les trois maisons sont vacantes avec des propriétaires vendeurs.

La Commune est propriétaire des immeubles mitoyens qui abritent deux musées communaux et un logement communal.

### Carte des propriétés communales





## 2.2 Définition du projet

La Commune de Saint-Privat souhaite conforter sa petite attractivité touristique avec ses musées communaux, son église romane classée et son petit bourg rénové grâce à une opération de CAB.

Elle a saisi l'EPF dans un courrier en date du 25 juin dernier, confirmé par une visite en mairie le 24 juillet.

Toutefois trois biens du cœur de bourg sont vacants et impactent son image en voisinage immédiat avec les propriétés communales.

La Commune souhaite leur acquisition par l'EPF pour les réhabiliter en trois logements communaux. Cette dernière possède une expérience dans ce domaine puisqu'elle en a déjà 8 sur son territoire et deux autres en cours de rénovation

Les biens seront cédés à la Commune, avec dans un premier temps une cession de l'usufruit pour lui permettre d'effectuer les travaux de réhabilitation.

Le projet pourrait mobiliser un certain nombre de subvention, sous réserve du maintien des conditions de mobilisation, de la pérennisation des fonds et du projet final, à savoir :

- DETR
- FNADT

Cette liste est non exhaustive.

Le projet définit par la Commune est le suivant :

### **2.2.A - Le Programme**

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien/en démolition reconstruction/en construction neuve

Nombre de logements prévus	3
Dont sociaux	3
Typologies des logements	Maison de type T4
Densité prévue	

### **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 à la Commune qui réalisera elle-même l'opération de logement.

### **2.2.C – Le phasage prévisionnel du projet**

- Négociation foncière et acquisition : 2022-2023
- Réalisation des études complémentaires : 2022-2023
- Cession de l'usufruit à la Commune : 2023
- Cession de la nue-propriété par l'EPFNA à la Commune : 2024-2025
- Mise en service : 2024-2025

## **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 21/09/2012, Maire et le CM est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, 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 de Saint-Privat-en-Périgord 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 de sollicité l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
	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 de Saint-Privat-en-Périgord 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 CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (250 000 €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
- Gestion

### **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 :

- 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 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 de Saint-Privat-en-Périgord 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 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 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.

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-Privat-en-Périgord  
représentée par son maire,

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

**Pascale ROUSSIE-NADAL**

**Sylvain BRILLET**

La communauté de Communes du Pays  
De Saint-Aulaye  
représentée par son Président,

**Yannick LAGRENAUDIE**

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





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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021-174

**Convention réalisation d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Aulaye-Puymangou ,la CdC du pays de Saint-Aulaye(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 réalisation d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Aulaye-Puymangou ,la communauté de communes du pays de Saint-Aulaye et l'EPFNA entre Sainte-Aulaye, la CdC du Pays de Sainte-Aulaye (24) et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000€ pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021  
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 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Aulaye-Puymangou, la communauté de communes du Pays de Saint-Aulaye (24) et l'EPFNA**

**Objet** : Réhabilitation d'un immeuble de centre-bourg pour réimplanter un commerce et créer un tiers-lieux.

**Contexte** : La Commune de Sainte-Aulaye est un ancien chef-lieu de canton qui constitue le principal pôle de l'EPCI éponyme. Il est lauréat du programme PVD avec la Commune voisine de La Roche Chalais.

**Projet** : L'objectif principal est d'établir dans ce lieu, une offre culturelle, assortie d'une visée commerciale. Plusieurs pistes et projets sont étudiés tels que l'implantation d'une Micro-folie, et le développement d'une conciergerie solidaire.

L'agence technique départementale (ATD) est en train de réaliser une étude de pré-faisabilité.


**Durée** : 3 ans

**Montant** : 200 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : La convention se composerait d'un périmètre de réalisation sur la parcelle AC n°80 et d'un périmètre de veille sur l'îlot où se situe le bien.



 Périmètre de veille (746 m<sup>2</sup>)



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2021-11-25-00101 - D  
n°B-2021-171 à B-2021-189

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



### CONVENTION REALISATION N°

#### D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-AULAYE-PUYMANGOU

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-AULAYE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Aulaye-Puymangou**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 9 rue du Docteur Lacroix – 24410 SAINT-AULAYE, représentée par son Maire, Monsieur **Yannick LAGRENAUDIE**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du.....

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

**d'une part,**

La **Communauté de communes du Pays de Saint-Aulaye** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Place Émile Cheylud, 24490 LA ROCHE-CHALAIS, représentée par son Vice-Président, Monsieur **Jean-Michel SAUTREAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire n° ..... en date 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 **Saint-Aulaye-Puymangou**

La commune de **Saint-Aulaye-Puymangou** est depuis le 1er janvier 2016, une commune nouvelle française située dans le département de la Dordogne, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle est issue du regroupement des deux communes de Puymangou et de Saint-Aulaye.

Elle est intégrée à la Communauté de Communes du Pays de Saint-Aulaye depuis 2016.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 457	7 903	427 880
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+1,1 %	+18,95%	-0,44%
Rythme de construction en 2019	0	21	2046
Taux de vacance du parc de logements	10,8 %	11,29 %	10,23 %
Nombre de personnes par ménages	1,97	2,07	2,1

La Communauté de communes du Pays de Saint-Aulaye a été créée par l'arrêté préfectoral du 08 juillet 1999, regroupant aujourd'hui 6 communes, et 6665 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de l'arrêté préfectoral numéro PREF/DDL/2016/003 du 1er mars 2016 qui fixe le champ des compétences de la communauté de communes du Pays de Saint-Aulaye, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables.

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	06/09/2013	Modification simplifiée : 03/02/2017 Modification simplifiée : 30/07/2018
<b>PLH</b>	Non concerné	Non concerné
<b>SCOT</b>	Non défini	Diagnostic validé. En cours de réalisation du PAS et du DOO

## 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 de Saint-Aulaye-Puymangou 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
	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 rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n°24-21-017 signée le 11 mai 2021, conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 10 décembre 2020 et du Conseil d'administration du 25 février 2021.

**Les priorités données par l'intercommunalité sont :**

- Reconquête d'attractivité des centres anciens
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Favoriser le développement économique
- Encourager le développement touristique
- Mettre en œuvre une politique foncière

La présente convention répond aux objectifs de 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 de Saint-Aulaye-Puymangou 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 « Immeuble rue Lacroix » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</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>
AC 80	207 m <sup>2</sup>	Immeuble de ville avec rdc commercial	33 rue du docteur H. Lacroix	Ua		Vacant

Situé en plein centre-bourg, dans la rue principale, ce bâtiment est doté d'un local commercial au rez-de-chaussée avec une triple vitrine et deux étages.

Ce bâtiment est situé à un angle de rue ce qui permet une bonne visibilité et possède une double entrée (une pour la boutique du rez-de-chaussée et une dans la rue perpendiculaire permettant l'accès direct au second étage) son entrée et sa double vitre dans la rue commerçante du centre-bourg



**COMMUNE DE SAINT AULAYE-PUYMANGOU (24)**

Périmètres d'intervention de l'EPF



**2.2 Définition du projet**

L'objectif principal est d'établir dans un espace multi-fonctions qui combine une offre culturelle, l'animation de la vie sociale assortie d'un modèle économique reposant sur l'économie sociale et solidaire. La programmation est actuellement en cours avec les partenaires et acteurs associatifs.

La ville est lauréate du programme PVD. L'ATD est en cours de réalisation d'une étude de préféabilité. La première visite de l'architecte de l'ATD a été effectuée le 22 octobre 2021.

Le projet pourrait mobiliser un certain nombre de subvention, sous réserve du maintien des conditions de mobilisation, de la pérennisation des fonds et du projet final, à savoir :

- Fonds friche
- DETR
- FNADT

Cette liste est non exhaustive.

### 2.2.A – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier à la Commune en vue de la réalisation du projet et après délibération à la Commune.

### 2.2.B – Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2022 - 2023
- Réalisation des études complémentaires : 2022
- Cession du foncier par l'EPFNA à la Commune : 2024
- Démarrage des travaux par la Commune : 2024-2025
- Mise en service : 2025

## 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 06/09/2013, le Maire et le CM est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, 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 de Saint-Aulaye-Puymangou 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 de Saint-Aulaye-Puymangou sollicite 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
x	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 de Saint-Aulaye-Puymangou 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 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.

### **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
- Gestion

### **4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune**

Au terme de la convention, la Commune de Saint-Aulaye-Puymangou 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 de Saint-Aulaye-Puymangou que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Commune de Saint-Aulaye-Puymangou par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

- La Commune de Saint-Aulaye-Puymangou 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 Saint-Aulaye-Puymangou 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 Saint-Aulaye-Puymangou 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 de Saint-Aulaye-Puymangou 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 de Saint-Aulaye-Puymangou 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 de la Roche-Chalais immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la Commune de Saint-Aulaye-Puymangou la cession à la Commune de Saint-Aulaye-Puymangou 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 de Saint-Aulaye-Puymangou, 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 échu le 31 décembre 2025.

En absence d'acquisition la convention sera échu 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.

#### **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.

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint-Aulaye-Puymangou  
représentée par son maire,

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

**Yannick LAGRENAUDIE**

**Sylvain BRILLET**

La communauté de Communes du Pays  
De Saint-Aulaye  
représentée par son Vice-Président,

**Jean-Michel SAUTREAU**

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



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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021-175

**Convention opérationnelle de veille foncière sur une emprise commerciale entre Terrasson-Lavilledieu, la CdC 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 opérationnelle de veille foncière sur une emprise commerciale entre Terrasson-Lavilledieu, la CdC du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon-Hautefort (24) et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000€ 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

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 opérationnelle de veille foncière sur une emprise commerciale entre Terrasson-Lavilledieu, la CdC du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon-Hautefort (24) et l'EPFNA

**Objet** : Maintien d'une emprise commerciale de grande taille dans le centre-ville

**Contexte** : Le centre-ville de Terrasson, bien qu'au cœur d'un bassin d'emploi dynamique et touristique, souffre de la concurrence commerciale des zones périphériques. Pour éviter d'aggraver ce phénomène la Ville souhaite maintenir une activité commerciale sur l'emprise d'un supermarché en centre ville fermé depuis le mois de juin 2021.

**Projet** : La Commune souhaite avoir une vigilance accrue sur ce site. En effet il s'agit d'un emplacement stratégique pour son centre-ville. Sa fermeture en juin dernier inquiète les élus puisqu'il s'agissait de la locomotive commerciale de la rive nord du centre-ville, mais aussi de la seule grande surface du centre-ville

Dans ce cadre, la Commune souhaiterait pouvoir étudier l'implantation d'un nouvel établissement ou une nouvelle structure en lien avec une offre alimentaire de proximité.

La ville est lauréate du programme petites villes de demain (PVD).

**Durée** : 3 ans

**Montant** : 1 200 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : La convention se compose d'un périmètre de veille sur l'ensemble des parcelles appartenant, de manière à pouvoir lancer une étude sur le potentiel du site, tout en permettant de rester attentif à une éventuelle DIA.



Périmètre de veille (8712 m<sup>2</sup>)



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE  
n°B-2021-171 à B-2021-189



**CONVENTION DE VEILLE SUR L'ANCIEN SUPERMARCHÉ**

**N°21-24**

**ENTRE LA COMMUNE DE TERRASSON-LAVILLEDIEU**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRASSONNAIS EN PERIGORD NOIR  
THENON HAUTEFORT**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Terrasson-Lavilledieu** dont le siège est situé 12 Avenue Charles de Gaulle – 24 120 TERRASSON-LAVILLEDIEU - représentée par son Maire **Monsieur Jean BOUSQUET** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**La Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 58 Avenue Jean Jaurès – 24 120 TERRASSON-LAVILLEDIEU représentée par, son Président **Monsieur Dominique BOUSQUET**, 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.

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

## La Commune de Terrasson-Lavilledieu

La Commune de Terrasson-Lavilledieu, est une commune française située dans le département de la Dordogne, en région Nouvelle-Aquitaine.

Centre important du commerce de la truffe et des noix, en particulier par son marché de saison d'origine médiévale, Terrasson-Lavilledieu compte plus de 6 000 habitants, et son agglomération, près de 8 000. Située en limite de la Corrèze, elle incarne une porte d'entrée du Périgord noir. Elle est notamment connue pour ses Jardins de l'Imaginaire, sa ville ancienne et son église abbatiale Saint-Sour.

Elle est desservie par la D147 et D62, mais se trouve surtout sur le tracé de l'ancienne N89 reliant Bordeaux à Lyon qui traverse son centre-ville, désormais remplacé par l'A89 au nord de son territoire. La Commune dispose aussi d'une gare TER sur l'axe Périgueux-Brive.

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

	Terrasson-Lavilledieu	CDC	Département
Population en 2018 (Population légale INSEE)	6 234 habitants	22 371 habitants	427 580 habitants
Variation annuelle de la population (entre 2013 et 2018)	+0,35 %	-0,4%	-0,44
Taux de Logements locatifs sociaux	14,09 %	9,5 %	7,99 %
Rythme de construction annuel (PC en 2018)	41	135	2046
Taux de vacance du parc de logements	13,9 %	8,4 %	10,23 %

## La Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort

La communauté de communes du Terrassonnais en Périgord Noir-Thenon-Hautefort (CCTPNTH) a été créée par arrêté préfectoral du 30 mai 2013 avec effet au 1er janvier 2014 par la fusion des communautés de communes Causses et Vézère, du pays de Hautefort, et du Terrassonnais. Composée de 22 371 habitants selon le dernier recensement de l'INSEE, elle ne comporte que quatre communes dont la population est supérieure à mille habitants : Terrasson-Lavilledieu, Le Lardin-Saint-Lazare, Thenon et Hautefort.

## Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	
<b>PPRI</b>	
<b>SPR</b>	
<b>PPRN Argile</b>	

## 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.

#### **1.1. 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 :

<input checked="" type="checkbox"/>	Revitalisation de centre-ville
-------------------------------------	--------------------------------

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. La convention cadre**

La **Communauté de Communes** rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-17-043 signée par la Communauté de Communes et L'EPFNA, le 19 mars 2018.

**Les priorités données par l'intercommunalité sont :**

- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- 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'EPF
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

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

- **Développement économique**
- **La politique locale du commerce et soutien des activités commerciales d'intérêt communautaire**

La présente convention répond aux objectifs de la Commune. Elle dépend de son champ d'action en matière de soutien à la politique du commerce.

La présente convention s'inscrit également dans les objectifs du Programme Petites Villes de Demain pour lequel la Commune est lauréate.

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 VEILLE**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention de l'ancien supermarché**

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste sur l'emprise de l'ancien supermarché de centre-ville qui a fermé ses portes en juin 2021.

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 l'emprise foncière de l'ancien supermarché élargie à l'ensemble des parcelles appartenant au même propriétaire 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
Voir plan ci-dessous	8 712 m <sup>2</sup>	Locaux commerciaux, stationnement et station-service		UC		Le local de l'ancien supermarché est vacant mais les autres activités commerciales sont toujours actives



## 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'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.
- pourra acquérir le foncier via négociation amiable au sein de la présente convention si l'opportunité foncière ne peut pas attendre le passage d'un avenant aux prochaines instances de l'EPF ou de la collectivité.

Par délibération en date du 23 juin 2017, le Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

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 arrêté du Président de la Communauté de Communes 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**

Situé en plein centre-ville, au bord de l'ancienne N89 (avenue Victor Hugo) cet ensemble immobilier de plus de 8 000 m<sup>2</sup> au sol est composé :

- D'un bâtiment en R+2 de de 4 170m<sup>2</sup> à usages de commerce et de bureau (dont 900m<sup>2</sup> de bureaux vacants dans les étages)
- D'un parking de 132 places (le plus grand de la rive nord du centre-ville)
- D'une station-service et de lavage automobile

Le magasin Carrefour qui occupait une grande partie du site a fermé le 27 juin 2021. Plusieurs baux commerciaux sont toujours en cours sur le foncier (Groupama et un magasin de décoration avenue Victor Hugo, mais aussi la station-service – lavage automatique sur le parking).

Le propriétaire propose l'ensemble à la vente pour un montant de 1 900 000 €

La Commune souhaite avoir une vigilance accrue sur ce site. En effet il s'agit d'un emplacement stratégique pour son centre-ville. Sa fermeture en juin dernier inquiète les élus puisqu'il s'agissait de la locomotive commerciale de la rive nord du centre-ville, mais aussi de la seule grande surface du centre-ville

Dans ce cadre, la Commune souhaiterait pouvoir étudier l'implantation d'un nouvel établissement ou une nouvelle structure en lien avec une offre alimentaire de proximité. La ville est lauréate du programme PVD.

A ce stade, la Commune a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Une étude stratégique de bourg conduite par le CAUE de la Dordogne qui préfigure des options d'aménagement sur ce quartier
- Une étude sur la résilience du commerce de centre-ville
- Une étude sur le commerce de centre-ville (fin 2021 / début 2022)

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 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, 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 de nouvelle aquitaine est de 1 200 000 € HT. (UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS 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 indépendantes.

### **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...)
- Gestion

### **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 :

- 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'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.

## **ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de **36 mois**, 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 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.

Fait à ..... le ..... en 4 exemplaires originaux

La commune Terrasson Lavilledieu représentée par son maire,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,
<b>Jean BOUSQUET</b>	<b>Sylvain BRILLET</b>

La communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort représentée par son maire,
<b>Dominique BOUSQUET</b>

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Pierre BRUNHES 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-2021-176

**Convention de réalisation pour la revitalisation du centre bourg entre Veyrines-de-Domme, la CdC de Domme Villefranche en Périgord (24) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la Convention de réalisation pour la revitalisation du centre bourg entre Veyrines-de-Domme, la CdC de Domme Villefranche en Périgord (24) et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € 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

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 de réalisation pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de Veyrines-de-Domme, la CdC de Domme Villefranche en Périgord (24) et l'EPFNA

**Objet** : Reconversion d'une colonie de vacances en commerce et logement

**Contexte** : La Commune de Veyrines de Domme est au cœur de la zone touristique du Périgord Noir, à proximité immédiate de plusieurs sites de la Vallée de la Dordogne, ce qui a contribué à la reconversion d'une grande partie de son parc de logement en résidence secondaire.

**Projet** : La Commune disposait d'une colonie de vacance anglaise qui animé son bourg chaque été. Cette dernière a fermé en 2020 et le foncier est à la vente depuis. La municipalité souhaite maîtriser la reconversion de ce bien avec son acquisition pour y implanter dans une partie un restaurant-chambres d'hôtes (un opérateur privé est intéressé) et créer un logement communal dans l'ancien logement des gérants.

**Durée** : 3 ans

**Montant** : 350 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Le périmètre de la convention consisterait en un unique périmètre de réalisation comprenant la parcelle AE n°22 où se situe le bien.





## CONVENTION REALISATION N°

### D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE VEYRINES DE DOMME

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DOMME VILLEFRANCHE DU PERIGORD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de Veyrines de Domme**, personne morale de droit public, dont le siège est situé Le Bourg – 24250 VEYRINES DE DOMME, représentée par son Maire, **Monsieur Pascal DELPECH**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du.....

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

**d'une part,**

La **Communauté de communes Domme Villefranche du Périgord** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est Maison des Communes – 244250 SAINT-MARTIAL-DE-NABIRAT représentée par son Président, Monsieur **Jean-Claude CASSAGNOLE** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire n° ..... en date 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 Veyrines de Domme

La Commune de **Veyrines de Domme** se situe dans le quart sud-est du département de la Dordogne au cœur du Périgord noir. Elle est intégrée à la Communauté de Communes Domme Villefranche du Périgord et dépendant du bureau centralisateur de Saint-Cyprien et de l'arrondissement de Sarlat. Elle se situe au cœur de la vallée des châteaux, l'un des sites les plus touristiques du département.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	194	8 553	427 580
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	- 14,54%	+ 0,55 %	-0,44%
Rythme de construction annuel (en 2018)	6	73	2046
Taux de vacance du parc de logements	6,94 %	8,1 %	10,23 %
Nombre de personnes par ménages	2,25	2,07	2,1

La création de la communauté de communes de Domme-Villefranche du Périgord a été actée par l'arrêté préfectoral no 2013149-0007 du 29 mai 2013, regroupant aujourd'hui 23 communes, et 8 553 habitants au dernier recensement.

La délibération du conseil communautaire de Domme – Villefranche-du Périgord, datée du 6 juin 2021, fixe le champ des compétences de la communauté de communes Domme-Villefranche en Périgord, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique du logement applicables.

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>Carte communale</b>	Approuvée par délibération du conseil municipal le 29 aout 2011 et par arrêté préfectoral le 05 décembre 2011
<b>PLH</b>	Néant
<b>SCOT</b>	SCOT du Périgord Noir prescrit en date du 12 octobre 2018 (en cours de lancement)

## **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 de La Roche-Chalais 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 rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n°24-19-165 signée le 10 mars 2021, conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 29 janvier 2020 et du Conseil d'administration du 24 septembre 2019.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- 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'EPF
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional

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

- Aménagement de l'espace
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire

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 Veyrines de Domme 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 « Colonie de vacances » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage carte communale</u>	<u>Particularités de la parcelle (PPR ?ER ? SMS ?)</u>	<u>Occupation</u>
AE 22	564 m <sup>2</sup>	Colonie de vacances avec logement du gérant	Le Bourg	Secteur inconstructible	Assainissement des eaux usées commun avec bâtiment communal	Vacant

L'ensemble est composé d'une maison d'habitation de 110 m<sup>2</sup> et un local professionnel de 371 m<sup>2</sup> (cuisine et salle à manger collectifs, classes, deux dortoirs).  
Le foncier est en excellent état et a accueilli des élèves jusqu'à l'été 2020

## 2.2 Définition du projet



Une étude de préfaisabilité est en cours de réalisation par l'ATD.

La Commune de Veyrines-de-Domme est au cœur de la zone la plus touristique du département : le Périgord Noir.

Depuis la fermeture de l'école britannique et de sa mise en vente depuis septembre 2020, elle s'inquiète du devenir de cette au cœur du bourg, qui était l'unique source d'animation.

Elle a un projet mixte sur ce site avec la transformation du logement du directeur en logement locatif communal, mais surtout l'installation d'un restaurant avec chambres d'hôte dans le bâtiment principal. Un opérateur privé est intéressé mais il ne peut pas pour le moment acquérir l'ensemble du site.

Une rencontre a été effectué entre la Commune, l'EPF et l'opérateur potentiel en septembre 2021.



La Commune souhaite qu'à travers cette convention l'EPF négocie et achète le bien (il est à vendre 400 000 € mais une grosse révision de prix peut être prévu du fait de sa singularité) puis cède une première partie à son profit (pour le logement communal) et l'autre partie à un opérateur privé

Le projet pourrait mobiliser un certain nombre de subvention, sous réserve du maintien des conditions de mobilisation, de la pérennisation des fonds et du projet final, à savoir :

- DETR
- FNADT

Cette liste est non exhaustive.

### 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 28/09/2021, le conseil communautaire de Domme-Villefranche du Périgord a approuvé la création d'une zone d'aménagement différé sur le secteur du bourg de Veyrines de Domme. Le droit de préemption instauré avec cet outil a été délégué respectivement à la commune de Veyrines de Domme et à l'Établissement Public Nouvelle-Aquitaine. Il convient de noter que l'arrêté préfectoral créant officiellement la ZAD citée ci-avant n'a pas été rendu. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, sur la parcelle AE22 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 de Veyrines de Domme 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 de Veyrines de Domme a 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 de Veyrines de Domme 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 CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (350 000 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
- Gestion

#### **4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune**

Au terme de la convention, la Commune de Veyrines de Domme 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 de Veyrines de Domme que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Commune de Veyrines de Domme par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Commune de Veyrines de Domme 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 Veyrines de Domme 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 Veyrines de Domme 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 de Veyrines de Domme 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 de Veyrines de Domme 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 de Veyrines de Domme immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la Commune de Veyrines de Domme, la cession à la Commune de Veyrines de Domme 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 de Veyrines de Domme, 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 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.

#### **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 et le représentant/Président de la communauté de communes. 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 ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La commune de Veyrines de Domme  
représentée par son maire,

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

**Pascal DELPECH**

**Sylvain BRILLET**

La communauté de Communes Domme Villefranche  
du Périgord  
représentée par son Président,

**Jean-Claude CASSAGNOLE**

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



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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021- 177

**Convention opérationnelle d'action foncière dans le cadre de l'OPAH-RU/ORI sur la commune de Coutras entre Coutras, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA**

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,  
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,  
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,  
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

Transmis à la préfecture de région le **29 NOV. 2021**  
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le

La préfète

La présidente du conseil d'administration,  
Le 25/11/2021  
Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS 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 dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain - Opération de Restauration immobilière (OPAH-RU/ORI) sur la commune de Coutras entre Coutras, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA

**Objet** : Amélioration de l'habitat en centre-bourg

**Contexte** : La CdA du Libournais (CALI) a engagé la mise en œuvre d'une OPAH-RU/ORI sur la commune de Coutras sur la période 2018-2023. L'opération a démarré le 01 décembre 2018 pour une durée de 5 ans jusqu'au 30 novembre 2023, les objectifs assignés à l'opération s'élevaient à 115 logements répartis entre 85 propriétaires occupants et 30 logements propriétaires bailleurs soit 23 logements rénovés par an. La CALI a missionné l'opérateur URBANIS, spécialisé dans les interventions en quartiers sur 8 missions du dispositif contractuel, dont la mise en œuvre de l'ORI visant 6 immeubles stratégiques d'habitation, vacants, dégradés, ayant le statut de monopropriété.

La CALI sollicite l'EPFNA sera sollicité pour les acquisitions amiables émanant de propriétaires privés, l'exercice du droit de délaissement ou par exercice du droit de préemption. L'action foncière réalisée par l'EPF dans le cadre de l'OPAH-RU/ORI s'exerce donc distinctement de la convention opérationnelle d'action foncière passée par ailleurs entre la commune de Coutras, La Cali et l'EPF. Il ne peut y avoir de transfert d'un bien de l'une à l'autre convention, une fois l'acquisition réalisée.

Une convention OPAH-RU/ORI a déjà été validée au Bureau du 28/05/2021. Cependant, la CALI n'ayant pas transmis les bonnes informations (parcelles, surfaces etc.) il est proposé de conclure une nouvelle convention contenant les bonnes informations.

**Projet** : La convention détermine ainsi les modalités d'intervention de l'EPFNA dans le cadre du volet recyclage foncier de l'OPAH-RU, en particulier sur le volet ORI (participation aux réunions opérationnelles et aux comités de pilotage ; Réalisation d'études foncières ; Acquisition foncière par voie amiable, droit de préemption, droit de délaissement ; Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ; Appui à la recherche d'opérateurs susceptibles de porter les projets en cohérence avec les objectifs de La Cali dans le cadre de l'OPAH-RU).

Les DUP Travaux (mises en œuvre dans le cadre des ORI) seront prises au bénéfice de La Cali, puissance expropriante. Ainsi, l'EPFNA sera sollicité prioritairement pour les acquisitions amiables émanant de propriétaires privés, l'exercice du droit de délaissement ou par exercice du droit de préemption.

**Durée** : 5 ans à compter de la première acquisition

**Montant** : 500 000 €

**Garantie de rachat** : CALI

**Périmètre** : 6 périmètres de réalisation

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°33-21- D'ACTION FONCIÈRE  
DANS LE CADRE DE  
L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT  
URBAIN –  
OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
(OPAH-RU/ORI)  
SUR LA COMMUNE DE COUTRAS  
ENTRE  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS,  
LA COMMUNE DE COUTRAS  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre,**

**La Communauté d'Agglomération du Libournais (Cali)**, établissement public de coopération intercommunale dont l'adresse est BP2026 – 33500 LIBOURNE représentée par son Président, Monsieur Philippe BUISSON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du...

Ci-après dénommée « La Cali » ;

**D'une part,**

**La commune de Coutras** dont la Mairie est située 19 place Ernest Barraud 33230 COUTRAS représentée par son maire, Monsieur Jérôme COSNARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du...

Ci-après dénommée « la commune » ;

**ET**

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

Ci-après dénommé « EPFNA » ;

**D'autre part.**

*Page 1 sur 14*

# Identification des périmètres d'intervention

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (33)

Commune de Coutras

Périmètres d'intervention de l'EPF




COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (33)

Commune de Coutras

Périmètres d'intervention de l'EPF

1 Rue Gambetta



 Périmètre de réalisation **287 m<sup>2</sup>**

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (33)

Commune de Coutras

Périmètres d'intervention de l'EPF

231 Rue Pierre Brossolette



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (33)

Commune de Coutras

Périmètres d'intervention de l'EPF

37 Rue Gambetta



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (33)**

Commune de Coutras

Périmètres d'intervention de l'EPF

4 Rue Emile Combes



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (33)

Commune de Coutras


Périmètres d'intervention de l'EPF

81 Rue Gambetta







 Périmètre de réalisation **953 m<sup>2</sup>**

## PRÉAMBULE

La circulaire n° 2002-68 du 8 novembre 2002 définit l'OPAH-RU comme une opération qui « intéresse tout particulièrement des territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux qui impliquent que la collectivité territoriale et ses partenaires Etat et ANAH mettent en place des dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur les plans immobiliers et fonciers, relevant du droit public et complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat, afin d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente ».

La Cali a engagé la mise en œuvre d'une OPAH-RU/ORI sur la commune de Coutras sur la période 2018-2023. L'opération a démarré le 01 décembre 2018 pour une durée de 5 ans jusqu'au 30 novembre 2023, les objectifs assignés à l'opération s'élèvent à 115 logements répartis entre 85 propriétaires occupants et 30 logements propriétaires bailleurs soit 23 logements rénovés par an.

Le dispositif a été mis en place en réponse aux principaux enjeux identifiés sur la commune : lutter contre l'habitat indigne, favoriser la qualité et le confort des logements existants, redynamiser le centre-bourg et agir en profondeur dans le secteur de la gare (DUP en cours de montage par l'EPF pour le projet de la Maison de l'emploi et de l'entreprise ainsi qu'un programme de logements sociaux), sensibiliser la population à la valorisation du patrimoine et de l'espace public.

La Cali a missionné l'opérateur URBANIS, spécialisé sur les interventions dans les quartiers anciens, qui intervient durant 5 ans sur les 8 missions du dispositif contractuel : animation et communication, montage des dossiers de subventions, actions de lutte contre l'habitat indigne, opération façades avec un objectif de 25 immeubles, 4 études de faisabilité de logements communaux (2 études réalisées), mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) visant 6 immeubles.

Une convention d'OPAH-RU vient formaliser le partenariat avec l'Etat, l'ANAH, le Conseil Départemental, La Cali, la commune de Coutras, PROCIVIS, la CAF auxquels sont associés le Conseil Régional, la MSA, la Fondation Abbé Pierre et Action Logement permettant ainsi de préciser les moyens (en ingénierie et financiers) alloués par chacun des partenaires.

En terme de bilan d'activité après 2 ans d'opération, il est comptabilisé 38 logements dont 31 logements de propriétaires occupants et 7 logements de propriétaires bailleurs soit 87% des objectifs atteints, 11 dossiers de ravalement de façades, un montant de travaux induit de 929 281 € TTC et des aides publiques mobilisées à hauteur de 453 776 € (dont 71 866 € engagés par La Cali).

Le plan d'actions relatif à la troisième année vient conforter la dynamique enclenchée avec le doublement des dossiers de ravalement de façades (9 en cours d'instruction), des missions renforcées sur le traitement des situations d'habitat indigne, la mise en œuvre de la procédure ORI visant 6 immeubles en lien avec la présente convention et le déploiement d'actions de communication ciblées notamment à destination des professionnels de l'immobilier.

Il convient de rappeler que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-17-88 approuvée au Conseil communautaire du 14 décembre 2017 et au Conseil d'Administration de l'EPF du 13 décembre 2017.

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

La Cali et l'EPF identifient plusieurs problématiques foncières à résorber :

- Un tissu de centres-bourgs et une ville centre qui présentent des friches ou logements vacants dégradés ;
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour certains publics (personnes âgées) ;

- La convention opérationnelle n°33-18-013 relative à une opération de requalification du quartier de la Gare visant notamment à produire des logements sociaux, à la construction d'un équipement public appelé « Maison de l'entreprise et de l'emploi » (dénomination non définitive), à l'implantation de locaux commerciaux et à l'aménagement d'espaces publics.

## **L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION**

L'objet de la présente convention, est de déterminer les modalités d'interventions de l'EPF dans le cadre du volet recyclage foncier de l'OPAH-RU, en particulier sur le volet Opération de Restauration Immobilière (ORI) et de définir un schéma partenarial entre La Cali et l'EPF en lien avec la commune de Coutras.

La présente convention a pour objet de :

- Définir les objectifs partagés par La Cali, la commune de Coutras et l'EPF ;
- Définir les engagements et obligations que prennent La Cali, la commune de Coutras et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession,...) visant à recycler des immeubles anciens visés par une DUP de travaux de restauration immobilière ou nécessaires à la rénovation d'ensembles immobiliers.

Les ORI constituent des opérations d'aménagement foncier au sens du titre III du Code de l'urbanisme.

Le champ de la restauration immobilière est défini par l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme, en ces termes :

« Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ».

La mise en œuvre de cette procédure produit des effets juridiques pouvant mener à une expropriation. La notification de l'arrêté de DUP et d'un délai de 18 mois pour réaliser les travaux peuvent conduire à plusieurs situations : réalisation des travaux par le(s) propriétaire(s), vente partielle ou totale de l'immeuble, exercice du droit de délaissement et expropriation.

Suite à cette notification, les propriétaires peuvent notamment exercer un droit de délaissement et le relogement éventuel des occupants est mis à la charge de la puissance expropriante.

Une étude de faisabilité réalisée par l'opérateur URBANIS a permis d'identifier 6 immeubles visés par l'ORI (cf. étude de faisabilité en annexe). Il s'agit d'immeubles stratégiques principalement d'habitations, vacants, vétustes, ayant le statut de monopropriété pour la plupart.

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

Cette action commune est rendue possible par l'association de l'EPFNA à l'opération notamment sa participation aux réunions opérationnelles sur le volet ORI et aux comités de pilotage.

### **ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

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

*Page 11 sur 14*

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

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

Les actions menées par l'EPF pour le compte de La Cali en lien avec la commune de Coutras, au titre et sur les sites identifiés sont l'objet de la présente convention.

Particulièrement, l'action foncière réalisée par l'EPF dans le cadre de l'OPAH-RU/ORI s'exerce donc distinctement de la convention opérationnelle d'action foncière passée par ailleurs entre la commune de Coutras, La Cali et l'EPF. Il ne peut y avoir de transfert d'un bien de l'une à l'autre convention, une fois l'acquisition réalisée.

La Cali confie à l'EPF la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter l'atteinte des objectifs de l'OPAH-RU/ORI. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- Réalisation d'études foncières (étude de gisement foncier, études préalables à l'opération) ;
- Acquisition foncière par voie amiable, droit de préemption, droit de délaissement ;
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Participation aux études menées par La Cali ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Appui à la recherche d'opérateurs susceptibles de porter les projets en cohérence avec les objectifs de La Cali dans le cadre de l'OPAH-RU (consultation, élaboration conjointe de cahiers des charges de cession) ;
- Revente des biens acquis ;
- Encaissement des éventuelles subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

L'EPF procédera à l'amiable auprès de propriétaires privés, par exercice du droit de délaissement ou par exercice du droit de préemption aux acquisitions menées dans le cadre de la présente convention.

Concernant l'exercice du droit de préemption, celui-ci sera délégué à l'EPF dans le cadre de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales sur l'ensemble des parcelles objet du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) constituant le périmètre de réalisation de la présente convention.

La Cali s'engage à faire prendre la décision nécessaire à la délégation à l'EPF, sur le périmètre défini à l'article 2, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption, de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

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

Les DUP Travaux (mises en œuvre dans le cadre des ORI - Opérations de Restauration Immobilière) seront prises au bénéfice de La Cali, puissance expropriante.

Par conséquent, l'intervention de l'EPF sera sollicitée prioritairement pour les acquisitions amiables émanant de propriétaires privés, l'exercice du droit de délaissement ou par exercice du droit de préemption.

Afin de garantir la cohérence des actions, l'EPF et La Cali échangeront toute information relative aux négociations et acquisitions réalisées.

Quel qu'en soit le mode (préemption, délaissement ou amiable) l'intervention de l'EPF est conditionnée par la destination des biens qui doit être conforme aux objectifs de l'OPAH-RU/ORI.

Les acquisitions seront réalisées, hors intervention du juge, dans la limite de la valeur vénale fixée par France Domaines.

- **Projet 1 : 1 rue Gambetta – BL 113**

Site : Zone UA du PLU - 287 m<sup>2</sup>

Il s'agit d'une copropriété en R+2 avec un rez-de-chaussée commercial occupé par une banque. Les deux étages sont vacants.

Bien que l'immeuble soit en état moyen, la vacance de ses étages et son emplacement stratégique à l'angle de deux rues le rendent prioritaire dans l'OPAH.

- **Projet n°2 : 231 rue Pierre Brossolette – BM 282**

Site : Zone UA du PLU - 257 m<sup>2</sup>

Ce foncier totalement vacant (commerce et logements) est très visible puisqu'il se situe sur l'axe prioritaire centre-ville-gare.

- **Projet n°3 : 37 rue Gambetta – BM 1179 & 1180, et BL 75**

Site : Zone UA du PLU - 937 m<sup>2</sup>

L'immeuble, sans rdc commercial est totalement vacant. Sa surface de plancher estimée à 500m<sup>2</sup> et son intérêt architectural le rendent également prioritaire dans l'OPAH.

- **Projet n°4 : 4 rue Emile Combes – BL 61**

Site : Zone UA du PLU - 96 m<sup>2</sup>

Ce foncier, dans un état moyen, est totalement vacant. Il semble disposer d'un garage. Son emplacement sur l'axe de la passerelle le rend stratégique.

- **Projet n°5 : 81 rue Gambetta – BL 4, 5, 6, 24 & 25**

Site : Zone UA du PLU – 5 593 m<sup>2</sup>

Ce vaste immeuble sur l'axe stratégique centre-ville-gare est totalement vacant. Avec plus de 400m<sup>2</sup> de surface de planchers estimées et un grand jardin il dispose d'un gros potentiel de reconversion.

- **Projet n°6 : 86 rue Gambetta – BL 636 & 637**

Site : Zone UA du PLU – 956 m<sup>2</sup>

Cet immeuble en état moyen est entièrement vacant. Il a fait l'objet d'une vente en 2020 qui n'a pas donné lieu à des échanges avec la Collectivité.

## **ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

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

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

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

## **ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION**

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

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

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

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

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

L'Etablissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur général,

**Phillipe BUISSON**

**Sylvain BRILLET**

La Commune de Coutras,  
représentée par son Maire,

**Jérôme COSNARD**

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention EPF

Annexe n°2 : Convention cadre n°33-17-88

Annexe n°3 : Convention opérationnelle n°33-18-013

Annexe n°4 : Convention OPAH-RU/ORI en date du 01/12/2018

Annexe n°5 : Etude de faisabilité ORI

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021- 178

**Convention réalisation pour la revitalisation du centre-bourg entre La Roche-Chalais, la CdC du Pays de Sainte-Aulaye (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 réalisation pour la revitalisation du centre-bourg entre La Roche-Chalais, la CdC du Pays de Sainte-Aulaye (33) 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

www.epfna.fr



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Convention réalisation pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Roche-Chalais, la CdC du Pays de Sainte-Aulaye (33) et l'EPFNA

**Objet** : Création d'une halle de marché, de logements communaux et d'un espace de co-working.

**Contexte** : La Commune de La Roche-Chalais est située à l'extrémité est de la Dordogne à la croisée des départements de la Charente-Maritime et de la Gironde. Elle constitue un pôle de proximité important avec près de 3 000 habitants.

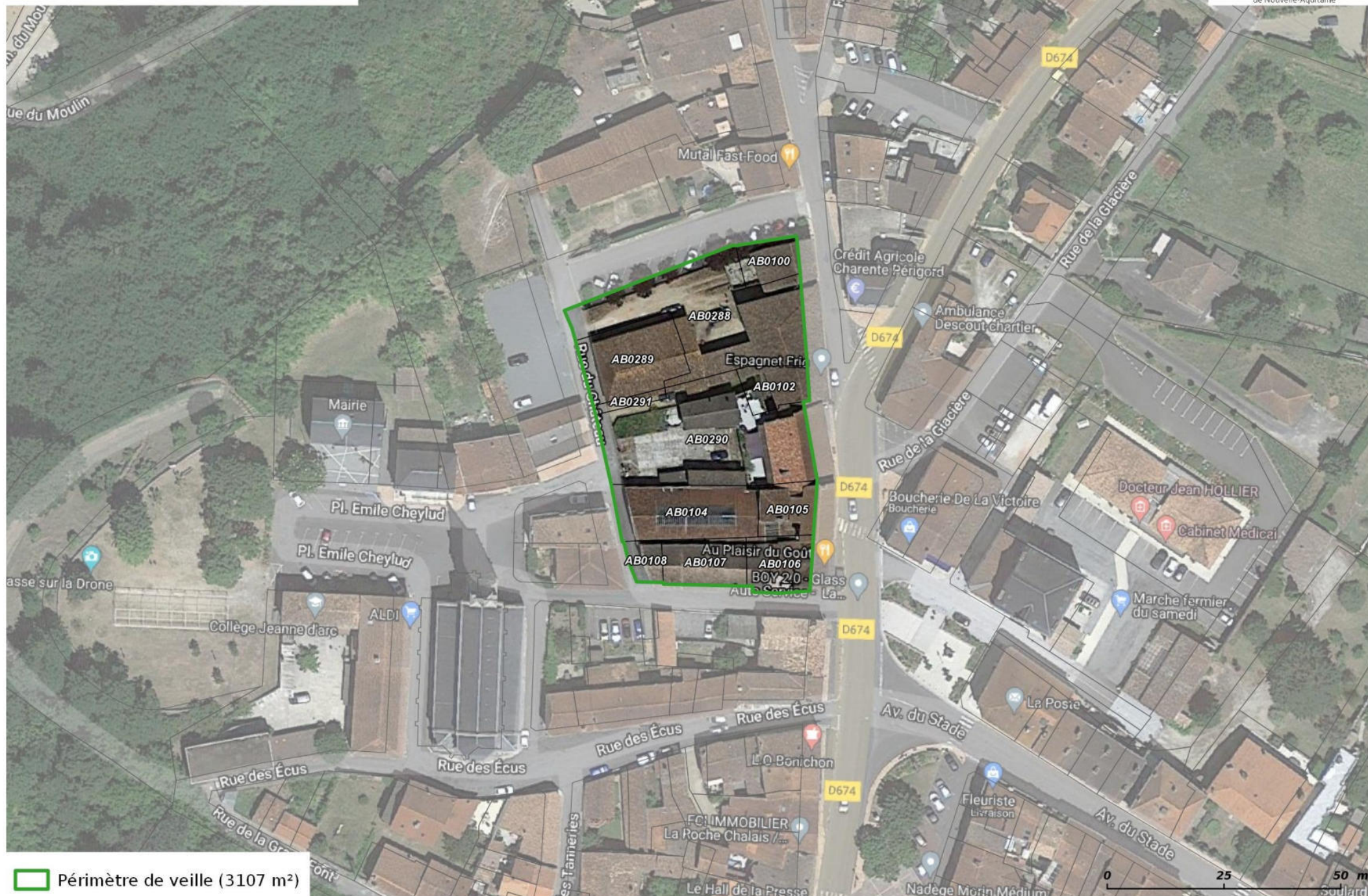
**Projet** : La Commune souhaite que l'EPF négocie et achète dans le centre historique de la Roche-Chalais, un bâtiment possédant une double entrée sur deux rues et deux espaces. Il s'agirait d'y installer un local commercial au rez-de-chaussée et des appartements ou espace de coworking sur les deux étages (parcelle 105) et d'installer une halle de commerce (parcelle 104).


**Durée** : 3 ans

**Montant** : 400 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Le périmètre de réalisation de la convention s'étalerait sur les parcelles AB n°104 et 105, complété par un petit périmètre de veille à l'échelle de l'îlot.



 Périmètre de veille (3107 m<sup>2</sup>)



## CONVENTION REALISATION N°

### D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LA ROCHE-CHALAIS

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-AULAYE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de La Roche-Chalais**, personne morale de droit public, dont le siège est situé Place Emile Cheylud – 24490 LA ROCHE-CHALAIS, représentée par son Maire, Monsieur **Jean-Michel SAUTREAU**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du.....

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

**d'une part,**

La **Communauté de communes du Pays de Saint-Aulaye** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Place Emile Cheylud, 24490 LA ROCHE-CHALAIS représentée par son Président, Monsieur **Yannick LAGRENAUDIE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire n° ..... en date 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 La Roche-Chalais

La commune de **La Roche-Chalais** est la commune la plus à l'ouest de la Dordogne. Elle est située sur la Dronne et est limitrophe avec la Charente-Maritime et la Gironde. Le méridien de Greenwich traverse la commune, à l'ouest du centre-ville. Elle est intégrée à la Communauté de Communes du Pays de Saint-Aulaye depuis le 1er janvier 2012.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	3 184	7 903	427 880
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+5,39%	+18,95%	-0,44%
Rythme de construction annuel	19	21	2046
Taux de vacance du parc de logements	11,71 %	11,29 %	10,23 %
Nombre de personnes par ménages	2,18	2,07	2,1

La Communauté de communes du Pays de Saint-Aulaye a été créée par l'arrêté préfectoral du 08 juillet 1999, regroupant aujourd'hui 6 communes, et 6665 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de l'arrêté préfectoral numéro PREF/DDL/2016/003 du 1er mars 2016 qui fixe le champ des compétences de la communauté de communes du Pays de Saint-Aulaye, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables.

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	30/11/2015	Modification simplifiée : 03/11/2020
<b>PLH</b>	Non concerné	Non concerné
<b>SCOT</b>	Non défini	Diagnostic validé. En cours de réalisation du PAS et du DOO.

## **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 accompagnés.

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 La Roche-Chalais 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
	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 rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n°24-21-017 signée le 11 mai 2021, conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 10 décembre 2020 et du Conseil d'administration du 25 février 2021.

**Les priorités données par l'intercommunalité sont :**

- Reconquête d'attractivité des centres anciens
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Favoriser le développement économique
- Encourager le développement touristique
- Mettre en œuvre une politique foncière

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

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 La Roche-Chalais 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 « Halle de marché » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</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 104 et 105	490m <sup>2</sup>	Immeuble de ville avec rdc commercial et hangar	2 rue de l'Apré-Cote,	Ua		Vacant

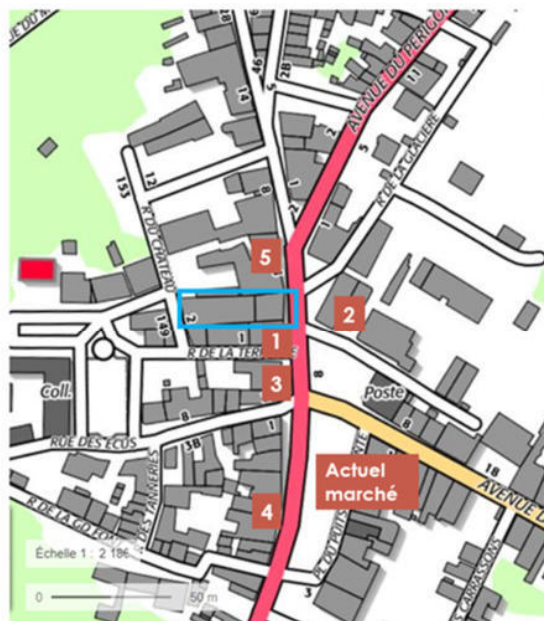
---

## REPRÉSENTATION DES COMMERCES

1. BOULANGERIE PÂTISSERIE
2. BAR PMU
3. PHARMACIE
4. PRESSE ET TABAC
5. MAGASIN DE VÊTEMENTS

**BÂTIMENT VISÉ**

---



Si le centre-bourg est pourvu d'une boulangerie, une boucherie et d'un espace presse, le marché installé sur la place du Puits qui chante, rencontre aujourd'hui des difficultés à se développer. Son emplacement peut être l'une des raisons explicatives.

En ce sens, l'acquisition et la rénovation du bâtiment permettrait dans sa partie « garage » (parcelle 104) d'installer une halle à la fois pour accueillir un marché mais aussi des animations favorisant l'attractivité du lieu.

Cet espace semble tout à fait adapté puisqu'il permet l'entrée des camions par la rue du Château et dispose d'un espace de stationnement communal proche. Les visiteurs peuvent eux stationner la place Emile Cheylud devant la mairie, dans la rue perpendiculaire à la rue de l'Apré-cote en encore non loin, rue de la Glacière. Tous ces stationnements sont gratuits.

Le commerce aurait lui un accès sur la rue de l'Apré-cote et l'avenue d'Aquitaine, axe routier central du centre-bourg. Il se situe entre deux commerces : une pâtisserie et un magasin de vêtements.

Les logements et l'espace de coworking se ferait dans les étages du bâtiment. Il comprend deux étages dont le premier dispose d'un balcon filant.

Cette commune est lauréate du programme Petites villes de demain et accompagnée par le CAUE 24 dans la redynamisation du centre-bourg. Les conclusions intermédiaires ont été présentées aux élus en octobre 2021.





## 2.2 Définition du projet

Il s'agit d'un projet mixte (économie-logement) porté par la Commune, dans le cadre de la stratégie de revitalisation du centre-bourg.

Une étude a été engagée avec le CAUE24, et les premières conclusions seront en octobre 2021. Une cheffe de projet PVD a également été recrutée pour accompagner les stratégies de revitalisation.

Le projet pourrait mobiliser un certain nombre de subvention, sous réserve du maintien des conditions de mobilisation, de la pérennisation des fonds et du projet final, à savoir :

- Fonds friche
- DETR
- FNADT

Cette liste est non exhaustive.

Le projet défini par la Commune est le suivant :

### 2.2.A - Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien

Inscrit dans le centre historique de la Roche-Chalais, situé à côté des commerces et services publics, le bâtiment possède une double entrée sur deux rues et deux espaces. Dans ce bâtiment, il s'agirait donc de prévoir un local commercial au rez-de-chaussée et des appartements ou espace de coworking sur les deux étages (parcelle 105) et d'installer une halle de commerce (parcelle 104).

### **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, à la Commune.

### **2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet**

- Négociation foncière et acquisition : 2022-2023
- Réalisation des études complémentaires : 2022
- Cession du foncier par l'EPFNA au porteur de projet : 2024-2025
- Démarrage des travaux : 2025-2026
- Mise en service : 2026

## **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 25/01/2016, le Maire et le CM est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, 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 de La Roche Chalais 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 de La Roche Chalais sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
	Étude géotechnique
x	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 de La Roche Chalais 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
- Gestion

#### **4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune**

Au terme de la convention, la Commune de la Roche-Chalais 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 de la Roche-Chalais que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Commune de la Roche-Chalais par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Commune de la Roche-Chalais 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 la Roche-Chalais 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 la Roche-Chalais 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 de la Roche-Chalais 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 de la Roche-Chalais 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 de la Roche-Chalais immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la Commune de la Roche-Chalais, la cession à la Commune de la Roche-Chalais 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 de la Roche-Chalais, 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 le 31 décembre 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.

#### **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.

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La commune de La Roche Chalais  
représentée par son maire,

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

**Jean-Michel SAUTREAU**

**Sylvain BRILLET**

La communauté de Communes du Pays  
De Saint-Aulaye  
représentée par son Président,

**Yannick LAGRENAUDIE**

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



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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021- 179

**Convention de veille pour la redynamisation du centre-bourg entre Le Porge (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 la redynamisation du centre-bourg entre Le Porge (33) 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

www.epfna.fr



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Convention de veille pour la redynamisation du centre-bourg entre Le Porge (33) et l'EPFNA

**Objet** : Implantation d'un commerce en centre-bourg par la résorption de bâti vacant et dégradé

**Contexte** : La commune du Porge se situe à l'extrême est du département de la Gironde, à la limite entre le Pays de Buch et le Médoc. Le Porge compte 3 243 habitants, en augmentation de 21,6 % par rapport à 2013. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Bordeaux, dont elle est une commune de la couronne.

**Projet** : Très attractive en période estivale la commune souhaite résorber son bâti vacant et dégradé en centre-bourg afin de proposer une nouvelle offre de commerce. En ce sens, elle a identifié une friche commerciale en hyper centre, en face de la mairie et de tous les services et commerces, qui pourrait faire l'objet d'une résorption afin d'accueillir un café du centre.

**Durée** : 3 ans

**Montant** : 200 000€

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Parcelles en centre-bourg, d'une surface de 400m<sup>2</sup>, accueillant une friche commerciale (ancien café du bourg) de 250m<sup>2</sup> dans un état de dégradation avancée.





LE PORGE



**CONVENTION DE VEILLE  
SECTEUR CAFE DU CENTRE**

**N°33-21-**

**ENTRE LA COMMUNE DU PORGE (33)**

**ET**

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

**ENTRE**

La commune du Porge, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place Saint-Seurin, LE PORGE (33680), représentée par Madame Sophie BRANA, 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 du Porge

La commune du Porge est localisée à l'extrême Ouest du département de La Gironde, à la limite entre le Pays de Buch et le Médoc. Elle fait partie de la Communauté de Communes Médulienne, dont elle est la deuxième commune la plus peuplée.

Située à 45kms de Bordeaux, elle accessible notamment par la D107, départementale traversant son centre d'ouest en est. La commune n'est pas desservie par le réseau ferroviaire, la gare la plus proche est celle de Marcheprime à 32kms.

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

	Le Porge	CC Médulienne	Département
Population	3 243	21 512	1 601 845
Variation annuelle de la population 2013-2018	4%	2,5%	1,2%
Taux de LLS	1,11% (15LLS)	2,92% (250LLS)	106 677 LLS
Nombre de logements construits en 2019	/an	/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	3%	5,3%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,42	2,50	2,12

#### La Communauté de communes Médulienne,

La Communauté de communes Médulienne a été créée par l'arrêté préfectoral du 04 novembre 2002, regroupant aujourd'hui 10 communes, et 21 512 habitants/population au dernier recensement.

Agissant en application de l'arrêté du 09 mai 2019 actant les statuts de la Communauté de communes Médulienne, et les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté de communes du 28 novembre 2019 et du 02 janvier 2020 modifiant ses statuts, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Janvier 2017	
SCOT	SCOT Médoc 2033	En cours d'élaboration

## 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 - CADRE DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la 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 :

<b>X</b>	Redynamisation de centre ancien
----------	---------------------------------

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 dans la résorption de son bâti vacant et dégradé en centre-ancien, dans l'objectif d'offrir une nouvelle offre de commerces. 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 « Café du centre » 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
AP n°110	843m <sup>2</sup>	Sol	Lieu-dit Le Bourg Nord	UA		Libre
AP n°111	605m <sup>2</sup>	Bâti	Lieu-dit Le Bourg Nord	UA		Libre
AP n°112	800m <sup>2</sup>	Sol	Lieu-dit Le Bourg Nord	UA		Libre
AP n°113	360m <sup>2</sup>	Bâti	Lieu-dit Le Bourg Nord	UA		Libre
AP n°218	141m <sup>2</sup>	Sol	Lieu-dit Le Bourg Nord	UA		Libre
TOTAL	2 749m <sup>2</sup>					



## 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.

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.

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 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...)
X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

Le Porge est identifié par la SCOT Médoc 2033 en tant que pôle d'appui de dimension modérée, placé en situation charnière entre le « rétro-littoral » et l'espace forestier, est une « station nature » en raison de l'ampleur de ses plages et de leur double rôle : accueil en séjours dans le « Domaine résidentiel naturiste » et le « Camping municipal » et accueil quotidien de masse sur la plage

Dans le PADD du PLU est inscrit que « La volonté communale de renforcer l'attractivité du bourg et de pérenniser les commerces et services de proximité doit se traduire par une politique visant à privilégier un développement compact du bourg plutôt que de poursuivre une urbanisation en étoile le long des voies. ».

En ce sens, la commune, très attractive en période estivale, souhaite redynamiser son centre-ancien en résorbant notamment les fonciers bâtis vacants et vétuste.

Pour se faire elle a identifié trois parcelles en hyper centre, qui accueille une friche commerciale, autrefois correspondant au « café du centre ». La commune souhaiterait installer un nouveau commerce.



Des études pré-opérationnelles devront être prévues afin d'apporter des éléments d'éclairage à la commune quant à une démolition du bâti existant ou une réhabilitation.

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 200 000€ HT (DEUX 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 3ans, 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 Guillaume MADEC - 06 88 38 16 21 - dgs@mairie-leporge.fr
- Réfèrent politique commune : Maire - Sophie BRANA
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Chargée de mission Développement économique et Habitat - Joanna SCHOENDORFF - 06.20.28.02.11 - jschoendorff@cdcmedullienne.fr
- Réfèrent politique Intercommunalité : Président - Monsieur Christian LAGARDE
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Madame Sarah D'OLIVEIRA / Monsieur Pierre LANDES

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La commune du Porge  
représentée par son maire

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

Sophie BRANA

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-2021-180****Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre Cocumont, 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 opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre Cocumont, la CdA Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 120 000 € 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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

°Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cocumont, la CdA Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

**Objet** : Implantation de commerces et logements en réhabilitation

**Contexte** : Cocumont est une commune rurale située dans le département du Lot-et-Garonne, aux portes du département de la Gironde. La commune recense aujourd'hui 1135 habitants, une population correspondant quasiment aux chiffres recensés au début des années 1970. La commune a été marquée par un phénomène d'étalement urbain ces dernières années, au détriment de l'attractivité de son centre-bourg. L'urbanisation s'est faite le long des axes principaux de circulation, entraînant des nuisances et un passage importants de véhicule dans le centre, avec trois axes de circulation se rejoignant au niveau de la Place des Vignerons, place principale de la commune.

La commune, identifiée comme pôle relais au sein du SCOT, souhaite redonner une image plus vivante de son centre-bourg à ses habitants et aux gens de passage, et renforcer son rôle de bassin de vie.

**Projet** : La commune est engagée depuis plusieurs années dans une phase de revitalisation de son centre-bourg, par le réaménagement de la Place des Vignerons, mais aussi la reconquête de bâtis vacants, afin de permettre une production de commerces et logements en réhabilitation et densification.

Le parcelles ciblées constituent pour le projet constituent une vraie opportunité foncière. Le parcellaire sera intégré à l'emprise foncière du projet "Coeur de Bourg 2030". L'acquisition de ce parcellaire permettra une réflexion sur l'ensemble de l'emprise foncière, qui pourrait devenir propriété communale à terme, et donc de donner une orientation au projet d'aménagement. L'EPFNA est d'ailleurs déjà propriétaire des fonciers attenants, nécessaires à la réalisation du projet, objet d'une autre convention.

**Durée** : 4 ans

**Montant** : 120 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Périmètre de réalisation : Parcelles AB n°96, 147 et 152

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



 Périmètre de réalisation (757 m<sup>2</sup>)



## CONVENTION REALISATION N°

### POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE COCUMONT

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de Cocumont**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place des Vignerons (47250), représentée par **Monsieur Jean-Luc ARMAND** 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,**

**Val de Garonne Agglomération** dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Vice-Président en charge de l'habitat et de l'aménagement de l'espace, **Monsieur Christian PEZZUTTI**, autorisé à l'effet des présentes par un arrêté de délégation n°AP-2021-053 en date du 06 octobre 2021,

Ci-après dénommée, “**VGA** » ou « **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.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**



## PRÉAMBULE

### La Commune de Cocumont

La commune de Cocumont est localisée dans le département du Lot-et-Garonne, aux portes du département de la Gironde. Elle est intégrée à Val de Garonne Agglomération depuis 1997.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D3 permettant de rejoindre Sainte-Bazeille et Marmande, la D264 permettant la liaison avec Meilhan-sur-Garonne et La Réole (donc une liaison avec l'échangeur n°4 vers l'A62) et la D 289 donnant la possibilité de rejoindre Samazan, et par conséquent l'échangeur autoroutier de Marmande (situé à 11 kilomètres).

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 066	60 213	331 970
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0.2%	0,1%	-0,1%
Taux de Logements locatifs sociaux	0,8%	26,3%	7,3%
Rythme de construction annuel (logement)	0,7	/	/
Taux de vacance du parc de logements	9,5%	10,2%	11,5%
Nombre de personnes par ménages	2,19% (2018)	2,13% (2018)	2,11% (2018)

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 ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approuvé le 23 janvier 2020	A abrogé la carte communale en vigueur
<b>PLH</b>	Pas de PLH opposable actuellement	En cours de réflexion
<b>SCOT</b>	SCOT Val de Garonne approuvé le 21 février 2014, couvrant 45 communes.	En cours de révision (délibération de prescription le 09/12/2019) pour élargissement du périmètre (SCOT val de Garonne Guyenne Gascogne – 107 communes)

## **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 Personne Publique Garante 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 modalités de partenariat entre la commune de Cocumont et l'EPFNA**

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation 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
	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 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

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 janvier 2018, conformément à la décision du Président-DP 2017-272 du 7 décembre 2017 et du conseil d'administration du 28 novembre 2017.

En matière foncière, les priorités données pour l'intercommunalité sont les suivantes :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum (adaptable en fonction des communes), pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs) ;
- Rééquilibrer l'Habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques et agricoles avec la SAFER
- Développement des parcs d'activité économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- 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'EPF • Limiter la consommation de terres agricoles (l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain) ;
- Favoriser le développement du foncier agricole dans le cadre de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement (notamment, l'agriculture biologique) à travers un travail et une convention tripartite avec la SAFER
- Limiter la spéculation foncière ;
- Œuvrer au déploiement des services et commerces de proximité
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier

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

- Equilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire

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.

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 Personne Publique Contractante 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 « Centre bourg » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AB 96	136 m <sup>2</sup>	Maison d'habitation Appartement	Le Bourg	UA	Libre d'occupation
AB 147	20 m <sup>2</sup>	Cave	Le Bourg	UA	Libre d'occupation
AB 152	562 m <sup>2</sup>	Terrain	Le Bourg	UA	Libre d'occupation

+++++ détail des connaissances du site (pollution éventuelle...) : La parcelle AB n°147 est enclavée dans un foncier appartenant au voisin, mais est accessible via une servitude



## 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 :

Etude de programmation
Etude de faisabilité

La commune de Cocumont souhaite bénéficier de l'opportunité d'acquérir des biens situés au cœur du périmètre « Cœur de Bourg ».

Les parcelles AB n°152 (terrain à bâtir de 562 m<sup>2</sup>) et AB n° 147 (local de 20 à 25 m<sup>2</sup>) sont situées dans le périmètre d'intervention de l'EPFNA et constituent pour le projet une vraie opportunité foncière. La parcelle AB 152, intégrée à l'emprise foncière, permettra de porter la réflexion sur l'ensemble de l'emprise foncière qui deviendra propriété communale à terme, et donc de donner une orientation au projet d'aménagement « Cœur de Bourg » qui pourrait s'avérer différente avec ou sans l'intégration de cette parcelle.

La parcelle AB n°96 sera certainement traitée indépendamment du projet « Cœur de bourg 2030 », et faire l'objet d'une acquisition à part, portée par la commune en vue de la sortie d'un commerce temporaire ou d'une habitation portée par la commune, et avec logement à l'étage au besoin.

Des premières discussions ont déjà été engagées avec le propriétaire pour l'acquisition de la parcelle AB 147 & 152 seulement, dans le périmètre de l'actuelle convention. Ce dernier refuse de vendre seuls le terrain à bâtir et le petit local, arguant que ces deux parcelles font partie d'un tout et que les locataires de la maison de bourg les utilisent en tant que jardin d'agrément et de remise.

Une nouvelle convention intégrant les 3 parcelles propriété de la même personne paraît donc pertinente afin de permettre de traiter cette problématique de redynamisation du centre-bourg, déjà bien enclenchée par le réaménagement de la place des vigneron et l'opération Cœur de Bourg 2030.

Le projet défini par la Commune est le suivant :

### **Cas 1 : Production de logements et commerces**

#### **2.2.A - Le Programme**

La Commune a arrêté le programme mixte suivant, à destination de commerces et logements suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien
- En densification

Nombre de logements prévus	1 minimum
Dont sociaux	1
Typologies des logements	T2
Nombre de commerces prévus	1

#### **2.2.B - Le bilan promoteur ou bilan de l'étude**

Pour le projet « Cœur de bourg 2030 » dans laquelle pourra s'insérer la présente opération, la commune est lauréate de l'appel à projets fonds friche « Recyclage foncier », sur la première session de 2021. Elle a ainsi bénéficié d'une subvention de 100 000 €, sur production de bilans indiquant un déficit de plus de 400 000 €.

La candidature de la commune à l'appel à projet « Innovation foncière » porté par la Région Nouvelle-Aquitaine, compatible et cumulable avec le dossier « Fonds friches » et dans lequel le projet « Cœur de bourg » s'inscrit pleinement. Elle pourrait ainsi bénéficier de 90 000 € de subventions.

Sur les fonciers objet de la présente convention, une partie (parcelles AB n°147 et 152) sera revendu directement à la commune en 2023, au prix de revient et intégré au projet global « Cœur de bourg 2030 ». La parcelle bâtie, cadastrée AB n°96, fera l'objet d'un projet à part avec un bilan et un phasage à déterminer dans la durée de portage de la convention.

### 2.2.C – 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 : la commune.

### 2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : Avril 2022
- Réalisation des études complémentaires : Mai 2022
- Cession du foncier par l'EPFNA à la commune : Décembre 2023 pour les parcelles AB n°147 & 152 , et décembre 2024 pour la parcelle bâtie cadastrée AB n°96

## 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 04/06/2018, le Maire de Cocumont est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par délibération du Conseil municipal 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 pourra solliciter l’EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

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

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 de Nouvelle Aquitaine est de **120 000 (CENT VINGT MILLE EUROS)**.

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 indépendantes.

### **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 :

- Réfèrent Technique Commune : Monsieur Jean-Luc ARMAND, maire
- Réfèrent politique Commune : Monsieur Jean-Luc ARMAND, Maire
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Madame Juliette GASNIER, chargée de mission en charge de l'ORT
- Réfèrent politique Intercommunalité : Monsieur Jacques BILIRIT, Président

- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Lionel LABORDE, chef de projets, et Pierre LANDES, directeur opérationnel
- 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 Cocumont  
représentée par son maire,

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

**Jean-Luc ARMAND**

**Sylvain BRILLET**

Val de Garonne Agglomération  
représentée par son Vice-Président,

**Christian PEZZUTTI**

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



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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021-181

**Convention d'études pour la requalification des boulevards 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 requalification des boulevards 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.

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,  
1<sup>er</sup> Secrétaire général pour les affaires régionales  
**Patrick AMOUSSOU-ADEBLE**

La présidente du conseil d'administration,  
Le 25/11/2021  
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 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 d'études pour la requalification des boulevards entre la commune de Marmande, la CdA Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

**Objet** : Requalification des boulevards

**Contexte** : La commune de Marmande (17 534 habitants), lauréate Action Cœur de Ville, et le Conseil Départemental du Lot-et-Garonne ont intégré au plan de Modernisation du réseau routier de compléter la déviation de Marmande entre deux routes départementales. La mise en place de cette section manquante devrait avoir pour effet une diminution du trafic routier sur les boulevards de la commune. La commune souhaite profiter de cette temporalité pour travailler sur la reconversion de ces boulevards.

**Projet** : Au sein de la convention d'études et en parallèle de l'étude d'aménagement portée par la commune, l'EPFNA engagera une démarche d'analyse du tissu urbain des boulevards en vue de la production d'un plan guide en faveur de la production de logements, éventuellement commerces non concurrentiels avec le centre ville, et espaces de respiration.

**Durée** : 18 mois

**Montant** : 50 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Périmètre d'études sur les boulevards

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](mailto:contact@epfna.fr)

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413





**CONVENTION D'ETUDES N° 47-21-XXX  
POUR LA REQUALIFICATION DES BOULEVARDS**

**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 du XXXX ,  
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 :

	<b>Marmande</b>	<b>Val de Garonne Agglomération</b>	<b>Lot et Garonne</b>
<b>Population</b>	17 534 habitants	60 213 habitants	331 970 habitants
<b>Variation annuelle de la population (2013-2018)</b>	-0,6%/an	+ 0,1% / an	- 0,1% /an
<b>Taux de Logements locatifs sociaux</b>			
<b>Rythme de construction</b>	182 entre 2017-2020		
<b>Taux de vacance du parc de logements en 2018</b>	11%	10,2%	11,5%
<b>Nombre de personnes par ménages</b>	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 :

<b>PLU de Marmande</b>	Révision approuvée le 16 novembre 2020	
<b>PLH VGA</b>	Pas de PLH opposable	En cours de réflexion
<b>SCOT VAL DE GARONNE</b>	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'inscrita 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 :

	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 « Boulevards de Marmande »**

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité.

La déviation Ouest de Marmande, mise en service en 2010, a permis de soulager le centre-ville d'une partie du trafic de transit convergeant vers cette polarité par les routes départementales 813, 933 et 708. Le Conseil Départemental envisage aujourd'hui de compléter cette déviation par la section manquante coté Est, entre les routes départementales 813 et 933. Ce projet fait partie du Plan de Modernisation du réseau routier 2010-2025, mais aussi d'un projet d'aménagement urbain plus large autour de la requalification des boulevards de Marmande.

Aussi l'espace entre les boulevards et la petite couronne est l'espace de travail défini, notamment entre les boulevards et la rue H.Dunant/ chemin de Ronde Puygueraud.

Le projet s'inscrit par ailleurs dans le PADD du PLU de la commune avec les orientations suivantes :

- Travailler au-delà des limites des boulevards, en s'appuyant sur un projet de requalification des boulevards associé au pôle multimodal de la gare. Il vise à atténuer la barrière très forte qu'ils constituent entre la ville et le centre-ville, à valoriser les principales entrées dans le centre-ville
- Retrouver une échelle intermédiaire avec la petite couronne constituée des rues Bayle de Seyches, D.Courret et Pasteur, organe de distribution du centre-ville à revaloriser
- Le report des stationnements sur les parkings en entrée du centre-ville, boulevards

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de reconversion de la petite rocade (boulevard), dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser des opérations de logements, préservation des commerces et aménagements urbains.

Le secteur d'intervention sur lequel seront réalisées les études est identifié comme « **Boulevards de Marmande** » 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) desservant le centre-ville et créant une coupure urbaine entre cet espace et le reste de la commune.

Plusieurs séquences seront à analyser d'Ouest en Est:

- De la place Toumeyrague à la rue de la Libération
- De la rue de Libération à la rue du Fougard
- De la rue du Fougard à la rue Daney
- De la rue Daney au chemin de Ronde du Caillou



## 2.2 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

### 2.2.a Objectifs

Au sein de cet espace, la Commune souhaite pouvoir aménager l'espace public et reconquérir ce secteur, en travaillant sur des objectifs opérationnels :

- Une nouvelle vision de l'urbanisme marmandais proche des équipements, des commerces et services, à une échelle de proximité et respectant les principes de gestion économe des sols et de renouvellement de la ville et des quartiers (PADD du PLU)
- Remettre sur le marché des logements vacants en repérant les îlots les plus compliqués, restructurer l'espace public, encourager l'intervention d'opérateurs publics (PADD du PLU)
- Diversifier les produits logements (du studio au T3/T4) en mettant l'accent sur la qualité des logements (PADD du PLU)
- Réorganiser et partager l'espace au bénéfice des piétons, cycles et espaces verts, afin d'embellir et sécuriser ces axes de déplacement principaux.

Au sein des OAP du PLU de la Commune, reprenant les typologies du SCOT, le secteur des boulevards est identifié comme une centralité urbaine principale (dite CP2) pour la localisation préférentielle d'une diversité d'offre commerciale contribuant à leur attractivité et au maintien d'activités, d'emplois et de services dans le respect du tissu existants :

- Création de commerces répondant à un service de proximité à caractère quotidien ou hebdomadaire (plafond de SV de 2 000m)
- Création de commerces répondant à des achats occasionnels lourds ou exceptionnels

L'implantation d'activités liées aux équipements occasionnels légers pour les personnes et les foyers sont interdites dans ce secteur (commerce textile, équipement, habillement, parfumerie...)

Enfin, la requalification des boulevards fait l'objet d'une action au sein de la convention ORT pour la période 2021-2024, en vue de requalifier cet axe stratégique pour l'accessibilité et l'attractivité du centre-ville.

### 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 de reconversion du secteur des boulevards de Marmande	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, le projet de bouclage de la rocade, d'aménagement de la petite rocade/boulevard, ainsi que les différents éléments pouvant influencer ou encadrer le projet (SCOT, PLH, PLU, OPAH en cours, convention ACV...). La mission de cette étude n'est pas de définir le projet d'aménagement de la petite rocade mais bien d'accompagner sa mise en place, d'en mesurer les conséquences pour définir un plan d'actions.

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 du secteur, les marchés immobiliers et commerciaux en place. L'objectif de cette phase étant de dégager les enjeux de reconversion, les limites à ce projet et les besoins auxquels il sera possible de répondre sur la zone.
- 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
- 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 demande de reconversion de cette zone

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 passage d'un périmètre d'études à un périmètre de veille ou de réalisation, par la signature d'une nouvelle convention conduira à définir une nouvelle durée en fonction du calendrier prévisionnel de ou des opérations.

### **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<sup>er</sup> 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 par 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-2021-182

**Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Monflanquin (47) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Monflanquin (47) 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.

Transmis à la préfecture de région le **29 NOV. 2021**  
Réceptionné à la préfecture de région le **02 DEC. 2021**

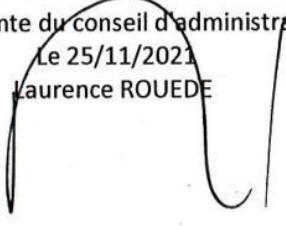
Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le **02 DEC. 2021**

La préfète

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

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021  
Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 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 opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Monflanquin (47) et l'EPFNA

**Objet** : Réhabilitation d'un ancien hôtel restaurant en logements sociaux, habitat partagé et crèche.

**Contexte** : La Commune de Monflanquin se situe au nord-est du département du Lot et Garonne. Elle fait partie de la Communauté de Commune des Bastides en Haut Agenais Périgord depuis sa création le 1er janvier 2013, et elle est également le bureau centralisateur du canton.

Le Commune s'étend sur plus de 60km au nord de Villeneuve-sur-Lot et de son agglomération qui polarise une large partie des emplois du territoire. Le territoire communal est principalement occupé par des espaces agricoles composés principalement de vergers et des zones naturelles, notamment humides le long de la Lède qui la traverse du nord au sud.

L'urbanisation est concentrée autour de la bastide historique au centre du territoire et autour de quelques hameaux agricoles isolés.

**Projet** : La commune souhaite réhabiliter un ancien hôtel-restaurant qui n'est plus en activité depuis plusieurs années et qui est situé à l'entrée de sa Bastide. Le projet de la commune est de créer du logements social, un habitat partagé avec une résidence intergénérationnelle et une crèche. Pour cela, la commune a déposé un dossier fond friche en octobre 2021.

**Durée** : 4 ans

**Montant** : 500 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Ancien Hôtel-Restaurant "La Tonnelle" situé au carrefour des Départementales D676 et D124. Le site se compose de 228 m<sup>2</sup> habitables et de 3400 m<sup>2</sup> de surface parcellaire.





## CONVENTION REALISATION N°

### CONVENTION D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE MONFLANQUIN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de Monflanquin**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place des Arcades 47150 MONFLANQUIN), représentée par **Madame Nathalie FOUNAUD-VEYSSET** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....

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

#### 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 25/11/2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

## La Commune de MONFLANQUIN

La commune de Monflanquin est localisée au Nord Est du département du Lot-et-Garonne. Elle est intégrée à la Communauté de Commune des Bastides en Haut agenais Périgord depuis sa création le 1er janvier 2013.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route départementale D676.

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

	Monflanquin	CC Bastides en Haut Agenais Périgord	Lot-et-Garonne
Population	2 321 (en 2018)	17 048 (en 2018)	331 970
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,06 % (entre 2013 et 2018)	- 0,13% (entre 2013 et 2018)	- 0,3 % (2017-2018)
Taux de Logements locatifs sociaux	2,9 %	0,01 %	7,35 %
Rythme de construction annuel	8 logts/an		
Taux de vacance du parc de logements (2018)	11 %	11,4 %	11,5 %
Nombre de personnes par ménages (2018)	2,06	2,13	2,11

La Communauté de communes de Communauté de Commune des Bastides en Haut agenais Périgord a été créée par l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2012, regroupant aujourd'hui 43 communes, et 17 048 habitants/population au dernier recensement (2018).

Agissant en application de la délibération n° ....., en date du ....., du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de ....., approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du .....

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi	20 février 2020	Modification n°1 en cours
------	-----------------	---------------------------

## **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
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 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 « L'ancien Hôtel/Restaurant la Tonnelle » 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
AO576	1573	Non bâti				
AO579	1390	Bati sur terrain propre				
AO580	1763	Non bâti	Lieudit Casal de Castech	Zone Ap (modification du zonage en cours)	Secteur ABF (contraintes liées à la rénovation des bâtis existants)	Habité par les propriétaires
AO781	435	Non bâti				
AO783	229	Non bâti				
AO779	20	Non bâti				





## 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 :

- Etude de faisabilité
- Bilan financier de l'opération
- Dossier fond friche

Le déficit de l'opération immobilière s'explique par les facteurs suivants :

- d'une part, la volonté affichée du maître d'ouvrage de destiner une partie des logements à des personnes âgées, bien que situés au 1er étage, a conduit à prévoir un ascenseur dont le coût n'est réparti que sur un petit nombre de logements,
- d'autre part, en vue d'offrir un agrément supplémentaire aux logements, il sera aménagé des terrasses et jardinet dans l'espace central dégagé par la commune des constructions parasites qui l'encombrent actuellement,
- se situant en périmètre de protection des Bâtiments de France, l'immeuble mérite un traitement respectueux de son caractère architectural et de son environnement urbain. Ces contraintes ajoutées à l'état de délabrement du bâti, à la diversité des niveaux des différents planchers, à l'adossement de l'immeuble contre-talus conduisent à un coût de production du m<sup>2</sup> nettement supérieur à celui des opérations de la programmation 2021 des bailleurs sociaux.

Le projet défini par la Personne Publique Contractante est le suivant :

Le projet défini par la Commune est le suivant :

### 2.2.A - Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien
- En collectifs/en maisons individuelles/semi collectifs

Nombre de logements prévus	14
Dont sociaux	14
Typologies des logements	
Densité nette prévue	0,17 (he)
Surface de plancher	850 m <sup>2</sup>

Le projet est articulé autour de trois axes principaux et un axe secondaire. Dans un premier temps, l'ancien hôtel/restaurant accueillera de l'habitat partagé pour les séniors et du logement social. Les espaces verts seront réouverts au public particulièrement pour les habitants de la Bastide. Dans un deuxième temps, il est envisagé de construire la nouvelle crèche de Monflanquin.

Pour ce projet, la commune répond à plusieurs ambitions :

- Créer un espace de vie partagé pour les séniors en concertation avec les personnes intéressées par ce nouveau mode d'habitat, dans la mesure où ce sont-elles qui vont définir son organisation. L'association « L'habitat des possibles » est d'ores et déjà engagée dans cette réflexion et organise un cycle de conférence sur le territoire de la communauté des communes des Bastides en Haut Agenais Périgord, enforcer l'offre de logements sur la commune. La commune souffre d'un déficit de location. Sachant que 80% des lot-et-garonnais peuvent bénéficier d'un logement social, cet

ensemble pourra répondre aux demandes, à l'heure actuelle, non satisfaites, sachant que les derniers logements ont été construits en 1997,

- Donner un accès aux habitants du bourg à un espace vert. Le Cœur de bourg est très « minéralisé » et il y a peu de maison avec jardin, Cet espace répondra à un besoin de respiration et d'évasion à proximité de leur lieu d'habitation, accessible à pied.

Ce projet innovant en Lot-et-Garonne par la nature des différents logements proposés dans un même lieu prendra en compte l'aspect patrimonial du lieu. Le bâti est conservé, seuls les intérieurs seront rénovés pour répondre à des exigences d'accessibilité, d'économie d'énergie dans une approche globale et d'optimisation des espaces.

### **2.2.B - Le bilan promoteur ou bilan de l'étude**

DEPENSES	Superficie (m <sup>2</sup> )	unité (à préciser)	RATIO (€/m <sup>2</sup> )	MONTANT HT	MONTANT TTC
<b>A-ACQUISITIONS (Hors minoration foncière)</b>					
A11- Acquisitions foncières		m <sup>2</sup> terrain		A définir	
A12- Frais de notaire et frais annexes sur foncier				10 000	10 920
<b>B-ETUDES</b>					
B1- Etudes pré-opérationnelles				65 500	77 089
<b>C-TRAVAUX</b>					
C12- Travaux de Déconstruction				60 000	65 523
C21- Travaux de réhabilitation du bâti existant	850	m <sup>2</sup> de SDP	1 723	1 464 200	1 597 533
C25- Travaux d'aménagement extérieur (espaces verts, ...)	700	m <sup>2</sup> terrain	71	50 000	54 602
C3- Honoraires sur travaux, frais de maîtrise d'oeuvre				226 000	246 802
<b>D- CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS</b>					
D1- Participation pour équipements publics (taxe d'aménagement, PUP,..)				5 250	5 733
<b>F- MAITRISE D'OUVRAGE</b>					
F1- Prestation de maîtrise d'ouvrage (opération en régie) ou rémunération aménageur				70 000	73 633
<b>G- AUTRES DEPENSES</b>					
G4- Assurances, (Dommage ouvrages, Garantie Financière d'Achèvement)				22 000	24 025
<b>TOTAL DEPENSES</b>				1 996 950	2 181 092

<b>RECETTES</b>	<b>Superficie (m²)</b>	<b>unité</b>	<b>RATIO (€/m²) Unité retenue en colonne D</b>	<b>MONTANT HT</b>	<b>MONTANT TTC</b>
<b>A-CESSIONS</b>					
<b>B- LOYERS</b> (en cas de mise à bail ou d'occupation pour compte propre)					
B1- Loyers de Logements (loyer annuel x 13,59)				774 839 €	774 839 €
B13- Loyer Logements sociaux	600	m² SHAB	1 291	774 839 €	774 839 €
B2- Loyers de Tertiaire et activités économiques (loyer annuel x 13,59)				201 730 €	201 730 €
B27- Autres. Préciser : LOCAUX COMMUNS HABITAT PARTAGÉ PERSONNES ÂGÉES	200	m² SHAB	1 009	201 730 €	201 730 €
<b>C- CONTRIBUTIONS PUBLIQUES</b>					
<b>D- SUBVENTIONS</b>					
D4- Subventions Banque des Territoires				25 750 €	25 750 €
D5- Autres subventions publiques Etat				70 000 €	70 000 €
D6- Subventions publiques – Collectivités locales Hors concédant ou régie				229 000 €	229 000 €
D8- Autres subventions				150 004 €	150 004 €
<b>E- PRODUITS DIVERS</b>					
<b>TOTAL RECETTES</b>				1 451 322 €	1 451 322 €
<b>BILAN :</b>			<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>1 996 950 €</b>	<b>2 181 092 €</b>
			<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>1 451 322 €</b>	<b>1 451 322 €</b>
			<b>DEFICIT</b>	<b>545 628 €</b>	<b>729 770 €</b>
			Montant de la subvention demandée au titre de l'AAP recyclage foncier	545 628	545 628
			% du déficit	100%	75%
			Montant de la subvention demandée	0	0

			au titre de l'AAP ADEME		
--	--	--	-------------------------------	--	--

### 2.2.C – 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 : la commune de Monflanquin pour partie et au bailleur social Habitalys pour l'autre partie. L'EPFNA va acquérir le foncier déjà divisé par le propriétaire.

### 2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

- Déclaration de projet : 6 à 8 mois
- Négociation foncière et acquisition : 4 mois
- Réalisation des études complémentaires : 9 mois
- Signature promesse de cession : 3 mois
- Dépôt du Permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : 4 mois
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet : 2 mois
- Cession du foncier par l'EPFNA au porteur de projet : 3 mois ou année
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 1 an
- Mise en service : 1 mois

## 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.

**Tant que le bien objet de la convention ne sera pas situé en zone constructible (zone U), aucune délégation du Droit de Préemption Urbain de pourra être sollicité auprès du Président de la Communauté de Communes.**

Par délibération en date du 20/02/2020, le CC a délégué au Président l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Président de la 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 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**

#### **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 :

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
x	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
	Étude géotechnique
x	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'établissement public foncier est de :

**CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € HT).**

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'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 préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

**Les démarches d'acquisitions engagées par l'EPFNA ne pourront débuter que lorsque la déclaration de projet aura permise de modifier le zonage de PLUi en zone U. En effet ce dernier est actuellement en zone Ap.**

### **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 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 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 : Secrétaire Générale : Nathalie LONGY - [mairie.nl@monflanquin.fr](mailto:mairie.nl@monflanquin.fr) – 06 78 78 61 75
- Réfèrent politique Commune : Maire ou Adjoint : Madame Nathalie FOUNAUD-VEYSSET
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Siméon SOULET/Pierre LANDES – 06 37 47 01 04

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 Monflanquin  
représentée par son maire,

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

**Madame Nathalie FOUNAUD-VEYSSET**

**Monsieur 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-2021-183****Convention opérationnelle pour le développement de la commune entre la commune de Saint Jean de Thurac (47) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour le développement de la commune entre la commune de Saint Jean de Thurac (47) et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € 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 de la commune entre la commune de Saint-Jean de Thurac (47) et l'EPFNA

**Objet** : Réhabilitation d'une bâtisse de caractère en vue de réaliser un projet de redynamisation territorial

**Contexte** : La commune de Saint-Jean-de-Thurac est située dans le Sud Est du département du Lot et Garonne à la limite du Département du Tarn et Garonne. Elle se situe à 10 km d'Agen et fait partie de son aire urbaine.

Le dernier recensement de 2018 dénombre 570 habitants sur la commune. La commune, par sa proximité avec la capitale Lot et Garonnaise, offre un confort et un cadre de vie très apprécié par les habitants.

**Projet** La commune de Saint-Jean de Thurac a pour projet de développer son attractivité en préservant un patrimoine bâti remarquable et historique de son territoire.

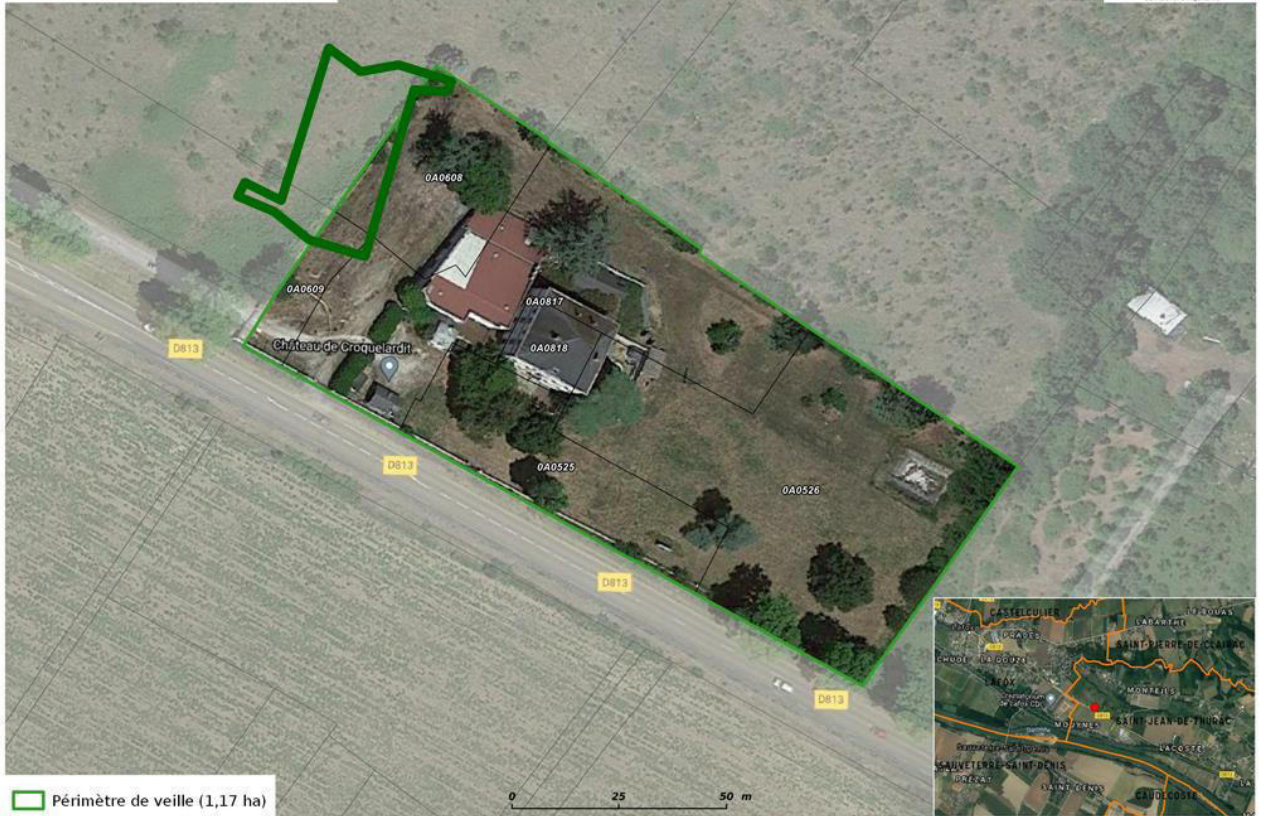
Le projet de la commune est d'acquérir à terme un ancien château pour le mettre en valeur et préserver ce patrimoine bâti historique du territoire.

**Durée** : 4 ans

**Montant** : 100 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Le foncier se constitue d'un château, d'un vaste local, exploité jusqu'en 2017 en boîte de nuit/dancing, de dépendances et d'un grand terrain d'agrément. La superficie parcellaire totale de ce site est e 11 765 m<sup>2</sup>.



**SAINT-JEAN-DE-THURAC**



**CONVENTION DE VEILLE  
POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**

**N°  
ENTRE LA COMMUNE DE SAINT JEAN DE THURAC**

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

**Entre**

**La Commune de Saint-Jean-de-Thurac** dont le siège est situé –1 place des Droits de l'Enfant– 47 270 Saint-Jean de Thurac - représentée par son maire, **Monsieur Jean PROUZET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**et**

**L'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 ..... 2021.

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

## La Commune de Saint Jean de Thurac

La Commune de Saint Jean de Thurac, est située au Sud-Est du Lot-et-Garonne, à l'Ouest de l'Agglomération d'Agen.

Elle est desservie par la Départementale D813.

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

	Saint Jean de Thurac	CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	Département
Population en 2018	570 habitants	5 244 habitants	331 970
Variation annuelle de la population (entre 2013 et 2018)	+ 2,26%/an	+ 0,57%/an	-0,3 % (2017-2018)
Taux de Logements locatifs sociaux	0	0,1 %	7,35 %
Rythme de construction annuel	2,6 lgt par an		
Taux de vacance du parc de logements	6 %	9,2 %	11,5 % (2018)
Nombre de personnes par ménages en 2018	2,42 ppm	2,2 ppm	2,11 (2018)

## La Communauté de Communes Porte d'Aquitaine en Pays de Serres (PAPS)

PAPS a été créée par l'arrêté préfectoral de 2013, et regroupe depuis 2016, 13 communes, et 5 244 habitants 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 :

PLU	Délibération d'approbation du 22 Juillet 2019	Modification simplifiée n°1 du PLU du 9 novembre 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'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.

### **1.1. 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	Développement de la Commune
---	-----------------------------

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.

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention «Château de CROQUELARDIT»**

La Commune souhaite mener une politique de préservation de son patrimoine historique. Elle ambitionne de redonner une valeur à un ensemble immobilier patrimonial et historique situé sur le territoire communal.

L'objectif de la commune est de maintenir une maîtrise publique du domaine et envisager à terme de le mettre en valeur.

La Commune/les partenaires 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 « **Château de CROQUELARDIT** » 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
A 525	1 600 m <sup>2</sup>	terrain nu	Château de Croquelardit RN 113 CROQUELARDIT 47270 Saint Jean de Thurac	A	Inconstructible au vue du zonage du PLU : zone A du PLU	Vacant
A 526	4 560 m <sup>2</sup>	terrain nu		A		
A 608	1 375 m <sup>2</sup>	terrain nu		A		
A 609	350 m <sup>2</sup>	terrain nu		A		
A 817	3 544 m <sup>2</sup>	Bati sur terrain propre		A		
A 818	336 m <sup>2</sup>	terrain nu		A		







## 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.

1. 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'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.
- Ne pourra pas acquérir le foncier via négociation amiable au sein de la présente convention. Une fois l'étude réalisée et si la commune valide les orientations prises une convention de projet permettra d'acter les modalités d'acquisition du foncier et le passage en phase opérationnelle.

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 arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou 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.

**Lors de la phase d'initialisation de la convention, l'EPFNA se rapprochera de la SAFER pour évoquer ce sujet.**

## 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 de définition du besoin
x	Etude de préféabilité (technique et financière)

## CONTEXTE/ENJEUX :

L'EPFNA accompagnera la commune de Saint-Jean-de-Thurac afin de définir avec elle le devenir de cet ensemble immobilier de caractère.

Plusieurs études préalables pourront être réalisées afin de préciser le projet et le montage opérationnel tant sur le plan technique que financier.

PAPS sera associée à la réflexion de ce projet.

A ce stade, la commune a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Diagnostic avant-vente (thermite, amiante, plomb...)

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 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, 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 de nouvelle aquitaine est de :

**100 000 € (cent mille euros)**

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 indépendantes.

**En cas de prise de compétence de l'EPFL (Etablissement Public Foncier Local d'Agen), l'EPFNA pourra céder le foncier et l'ensemble des dépenses associées directement à l'EPFL ou à défaut à la commune comme prévu par la garantie de rachat de 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...)

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 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'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.

#### **ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de **18 mois**, 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 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 :

- Référent Technique Commune : Secrétaire Générale : Madame Laetitia CHATEAU, mairiestjeandethurac@orange.fr; - 05.53.87.32.75
- Référent politique Commune : Maire: Monsieur Jean PROUZET
- Chef de projet de l'EPFNA : Siméon SOULET : 06 37 47 01 04 – simeon.soulet@epfna.fr

Fait à ..... le ..... en 3 exemplaires originaux

<p>La commune Saint Jean de Thurac représentée par son maire,</p>	<p>L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,</p>
<p><b>Monsieur Jean PROUZET</b></p>	<p><b>Monsieur Sylvain BRILLET</b></p>

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, ..... 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- 184

**Convention de Veille Ilots "Dijon" et "Gouget" entre Villeneuve sur Lot, la CdA Grand Villeneuvois (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 de Veille Ilots "Dijon" et "Gouget" entre Villeneuve sur Lot, la CdA Grand Villeneuvois (47) et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 100 000€ 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 ROUËDE

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 1186 00035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Convention de Veille Ilots "Dijon" et "Gouget" entre la commune de Villeneuve-sur-Lot, la CdA du Grand Villeneuvois (47) et l'EPFNA

**Objet** : Redynamisation du centre ancien

**Contexte** : La commune de Villeneuve sur Lot (21 915 habitants), lauréate Action Cœur de Ville et l'Agglomération (47 719 habitants), sont engagées dans un processus de redynamisation du centre ville. Au sein du plan guide de revitalisation plusieurs îlots dégradés et vacants (14,4% de vacance sur la commune) ont été repérés par la Ville et validés comme secteurs d'interventions propriétaires.

**Projet** : Le Grand Villeneuvois souhaite mener une politique foncière volontariste sur la commune de Villeneuve sur Lot dans l'objectif de faire réaliser une opération de reconversion de l'îlot « Dijon-Gouget » comprenant la création d'espaces publics, de logements et d'une crèche.

L'EPFNA, sur la base des études de reconversion déjà menées, accompagnera le territoire pour affiner la programmation et le bilan financier de l'opération. L'opération est prévue pour être réalisée par un aménageur qui rétrocédera par la suite les espaces publics aménagés à la commune et les immeubles à un bailleur social.

**Durée** : 36 mois

**Montant** : 1 100 000 €

**Garantie de rachat** : Grand Villeneuvois

**Périmètre** : Veille ilots Dijon et Gouget

# Périmètre d'intervention :

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND VILLENEUVOIS (47)

Commune de Villeneuve-sur-Lot

Périmètres d'intervention de l'EPF





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION VEILLE  
ILOTS « DIJON » ET « GOUGET »  
N°  
ENTRE  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND VILLENEUVOIS  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

**Entre**

**La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 24 rue du vieux pont – 47 440 CASSENEUIL représentée par, son Président, **Monsieur Guillaume LEPERS**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « **la CAGV** » ;

**d'une part,**

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

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

## La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois

La CAGV a été créée par l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2011 et regroupe aujourd'hui 19 communes, et 47 719 habitants 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 :

PLUih	20 décembre 2018	Tenant lieu de PLH
-------	------------------	--------------------

## 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 CAGV 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, le cas échéant

#### **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	Redynamisation centre ancien
---	------------------------------

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.

## **1.2. Rappel de la convention cadre**

La CAGV rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°47-18-179 signée par la CAGV et L'EPFNA, le 21 mars 2019.

### **Les priorités données par l'intercommunalité sont :**

- Produire un volume de logements permettant l'accueil et le maintien d'une population diversifiée dans le respect du principe d'équilibre entre urbanisation et protection des espaces naturels ou agricoles, et d'équité territoriale. La convention participera à améliorer :
  - la stratégie d'intégration urbaine du parc social,
  - la lutte contre l'habitat insalubre, et développer le parc public
  - la mise en place d'une stratégie foncière pour favoriser la réhabilitation des centres bourgs et anciens dégradés
  - favoriser la diversité des programme pour permettre aux ménages de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel sur le territoire
  - lier en fonction des types de produits, l'implantation des logements au tissu de services et commerces
- Engager une démarche forte de redynamisation des centres bourgs et des centres villes basée sur le développement, le maintien ou le renforcement des services publics et privés, de l'activité économique de proximité et la reconquête de friches urbaines

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

- Compétence « Equilibre social de l'habitat » : politique du logement d'intérêt communautaire, actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire, réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat, actions par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées
- Compétence « action sociale d'intérêt communautaire » : l'animation d'une politique de développement des conditions d'accueil de la petite enfance

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES DE VEILLE**

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

### **2.1 Définition du secteur d'intervention - Ilot « Dijon »**

La CAGV souhaite mener une politique foncière volontariste dans l'objectif de faire réaliser une opération de reconversion de l'ilot « Dijon » et de l'ilot « Gouget » comprenant la création d'espaces

publics, de logements et d'une crèche ou autre service public. La CACG/les partenaires 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 de « l'ilot **DIJON** » 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
EW n°194	96m <sup>2</sup>	Garage	17 rue Arnaud Daubasse	UAa		Occupé par le propriétaire
EW n°193	77m <sup>2</sup>	Local divers	15 rue Arnaud Daubasse	UAa		Occupé par le propriétaire
EW n°190	86 m <sup>2</sup>	Garage + cave	13 rue Arnaud Daubasse	UAa		Occupé par le propriétaire
EW n°1225	71 m <sup>2</sup>		11 rue Arnaud Daubasse	UAa		Vacant
EW n°1224	28m <sup>2</sup>	Mixte	11 rue Arnaud Daubasse	UAa	3 appartements + garage	Occupés par des locataires
EW n°195	82m <sup>2</sup>	Mixte	16bis rue Général GOUGET	UAa	2 appts + garage	Occupés
EW n°192	87m	Mixte garage/habitation	14 rue Général GOUGET	UAa	3 appts et garage	Occupés
EW n° 191	90m <sup>2</sup>	Habitation	12 rue du général Gouget	UAa	3 appartements	2 occupés par le locataire
EW n°207	81m <sup>2</sup>	Habitation	38 rue des Cieutat	UAa	3 appts	1 occupé
EW n°208	135m <sup>2</sup>	Mixte commerce/habitation	40 rue des Cieutat	UAa	1 commerce et 2 appts	Commerce et 2 lgts occupés par el propriétaire

EW n°182	58m <sup>2</sup>	Mixte Habitat/commerce	5 rue Arnaud Daubasse	UAa	1 maison et un local professionnel	
----------	------------------	---------------------------	--------------------------	-----	--	--

L'ilot Dijon est un ilot situé au cœur du centre-ville de Villeneuve sur Lot. Il est marqué par plusieurs immeubles abandonnés dont certains en état de presque ruine. L'impasse de Dijon qui est une venelle très étroite et qui permet la desserte d'une partie des immeubles est aujourd'hui en très mauvais état. C'est un lieu d'incivilité et de trafic.

C'est un ilot avec une image dégradée. De nombreux bâtiments sont mal entretenus et de nombreux logements sont classés indignes voire insalubres et font l'objet d'un suivi par la cellule LHI (Lutte contre l'Habitat Indigne)

Le projet se déroule en plusieurs phases. Il prévoit :

- La démolition de 4 édifices abandonnées, rue Daubasse pour construire un nouvel immeuble en R +2 présentant des logements sociaux. Le projet prévoira donc la construction de logements contemporains avec la création d'une cour à l'arrière donnant sur la venelle permettant ainsi aux appartements créés de bénéficier d'un extérieur.
- La démolition de 3 bâtiments sans intérêt patrimonial, rue Gouget, afin de créer une cour miroir à la cour déjà existante du tribunal. Cette cour d'environ 250 m<sup>2</sup> permettra d'offrir un espace végétalisé au sein de cet ilot
- L'immeuble du 40 rue des Cieutat et l'immeuble du 28 rue Gouget seront restructurés pour l'aménagement d'une crèche ou tout autre équipement public. Cet équipement permettra de conforter l'offre de service public sur la bastide à destination des familles
- La requalification et la sécurisation de l'impasse de Dijon. Les pieds de façade seront végétalisés et le sol uniforme sera pavé
- Un nouvel accès à la venelle sera créé au niveau du 5 rue Daubasse. A ce niveau, un local commercial aujourd'hui inoccupé en rez de chaussée sera acquis pour être transformé en local commun (local à vélos ...) à destination des résidents de la venelle. Ce rez de chaussée servira également de porche d'accès à la venelle.

Sur cet ilot, il est prévu la construction de 14 logements locatifs : 12 T3 et 2 T2 PLAI

Le secteur d'intervention de « l'ilot **GOUGET** » est défini par les éléments suivants :

Adresse	N° de parcelles	Nature du bien	Zonage	Occupation
61 rue Daubasse	EW 33, 34 et 35	1 dépendance 70 m <sup>2</sup> au sol	UAa	...
40 rue du Puits Couleau	EW 37	1 maison sur 3 niveaux de 22 m <sup>2</sup> chacun	UAa	Vacant
52 rue Gouget	EW 42	1 dépendance de 75 m <sup>2</sup> au sol sur 3 niveaux	UAa	Vacant

32 rue Gouget	EW 56	1 dépendance de 90 m2 au sur 2 niveaux	UAa	Vacant
37 rue Daubasse	EW 22	5 appartements et 1 commerce 158 m2 au sol sur 3 niveaux	UAa	Occupé par les locataires

Concernant l'ilot Gouget, le constat est identique à l'ilot Dijon, on retrouve sur cet ilot :

- Une grande majorité d'immeubles avec un habitat dégradé classé 6 ou 7 en élément de confort.
- Une quasi-totalité de propriétaires bailleurs
- Des façades mal entretenues ou comportant des matériaux non autorisés (PVC ...)

Le projet prévoit :

- La réhabilitation d'un bâtiment particulièrement dégradé situé au 40 rue du Puits Couleau et la démolition de dépendances attenantes pour la création d'un logement qualitatif bénéficiant d'un espace extérieur
- La réhabilitation et la démolition partielle de la dépendance au 52 rue Gouget afin de créer un nouveau logement bénéficiant d'espace extérieur donnant sur la venelle.
- La démolition d'un immeuble comportant des appartements non décents au 37 rue Daubasse et d'une dépendance située dans son prolongement, au 32 rue Gouget. L'objectif est d'aérer cette venelle, de créer des espaces de jardins et donc un ilot de fraîcheur. Ces démolitions permettront également d'améliorer la luminosité des immeubles adjacents.

La requalification de la venelle n'est pas prévue sur cet ilot car celle-ci a déjà fait l'objet d'une récente réfection.

Il est prévu la création de 2 logements très qualitatifs : 1 T5 et 1 T4.

## 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 CAGV
- pourra préempter sur demande de la CAGV, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.
- Ne pourra pas acquérir le foncier via négociation amiable au sein de la présente convention. Une fois l'étude réalisée et si la commune valide les orientations prises, une nouvelle convention permettra d'acter les modalités d'acquisition du foncier et le passage en phase opérationnelle.

Par délibération en date du 20/12/2018, le Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

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 arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du

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	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
---	--

#### **CONTEXTE/ENJEUX :**

La commune de Villeneuve sur Lot dans le cadre du programme ACV et de la convention ORT a prévu la reconversion de plusieurs ilots au sein de la bastide. Des études ont été réalisées pour envisager celle de l'ilot « Dijon » et « Gouget ».

A ce stade le projet sur l'ilot « Dijon » prévoit, l'implantation d'un programme de logements, la création d'une crèche et la réalisation d'aménagement public après démolition d'une partie de l'ilot.

Sur l'ilot « Gouget », le projet prévoit d'une part la restructuration et la fusion de plusieurs ilots dégradés afin d'y implanter du logement et d'autre part l'aération d'une partie de l'ilot en espace public (jardin/placette).

A ce stade, l'intercommunalité a déjà réalisé sur ces périmètres, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Bastide Cœur d'agglo, analyse de l'ilot Dijon
- Bastide Cœur d'agglo, analyse de l'ilot Gouget

**L'opération est prévue pour être réalisée par un aménageur qui rétrocédera par la suite les espaces publics à la commune et les immeubles à un bailleur social.**

**Le premier bilan financier proposé comprend déjà des estimations, d'acquisitions, de travaux de démolition et d'aménagement, de cession des fonciers et de subventions, mais présente plusieurs inconnus :**

- **Présence d'amiante dans les locaux**
- **Volonté des propriétaires de céder leur bien et montants potentiels des acquisitions**
- **Engagement des partenaires financiers et subventions potentielles complémentaires**
- **Montage juridique et financier**

**Aussi l'EPFNA propose d'analyser avec la CAGV et les partenaires les conditions d'intervention en vue de déterminer :**

- **La présence d'amiante dans les immeubles à travers des diagnostics avant-vente ou avant démolition ainsi qu'au besoin les conditions de démolition à travers un diagnostic structure**
- **D'engager des négociations avec les différents propriétaires pour identifier leur volonté de cession et les montants éventuels**
- **La programmation proposée par l'étude pour identifier le volume de logements, leur typologie et type de financement...**



- **Montage juridique et conditions de cession des biens restants (logements et crèche) sur la base d'un bilan promoteur faisant apparaître les dépenses et les recettes du projet, notamment les subventions**
- **Montage financier du projet, notamment le fond friche et les différentes subventions mobilisables pour la réalisation de ce projet.**

**Pour accompagner la démarche de la CAGV, l'EPFNA propose aussi de lancer pour le compte de la CAGV et à sa demande la DUP en parallèle de l'avancée des différentes étapes de finalisation du projet.**

La CAGV 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 au présent article, 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 charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la CAGV, 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 après concertation avec la CAGV. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec 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 de nouvelle aquitaine est de 1 100 000 €

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 indépendantes.

### **4.2 Accord préalable de la CAGV**

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la CAGV, 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 CAGV.

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 CAGV**

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

Il est rappelé à la CAGV 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 CAGV par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La CAGV 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 CAGV 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 CAGV 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 CAGV, 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 CAGV 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 CAGV, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la CACG, la cession à la CAGV 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 CAGV, 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'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.

#### **ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de **48 mois**, 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 Président de la CAGV, 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'État, 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 Intercommunalité : DGS/DGA ou responsable de service : Mme Evelyne MICHEL
- Réfèrent politique Intercommunalité : Président ou Vice-Président : M. Guillaume LEPERS
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Siméon SOULET et Pierre LANDES

Fait à ..... le ..... en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois  représentée par son Président,	L'Établissement public foncier  de Nouvelle-Aquitaine  représenté par son Directeur général,
<b>Guillaume LEPERS</b>	<b>Sylvain BRILLET</b>

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, .....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- 185

**Convention opérationnelle pour la requalification de l'îlot Saint-Médard/Berton entre Thouars, la CdC du Thouarsais (79) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la Convention opérationnelle pour la requalification de l'îlot Saint-Médard/Berton entre Thouars, la CdC du Thouarsais (79) et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 740 000€ 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.

29 NOV. 2021

Transmis à la préfecture de région le

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

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 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 opérationnelle pour la requalification de l'îlot Saint-Médard/Berton entre Thouars, la CdC du Thouarsais (79) et l'EPFNA

**Objet** : Requalification d'un îlot bâti dégradé en centre ancien dont la maîtrise foncière a été engagée par l'EPFNA dans le cadre de la précédente convention

**Contexte** : La commune de Thouars est localisée au Nord-Est du département des Deux-Sèvres. Elle est intégrée à la Communauté de communes du Thouarsais depuis 1999.

Dans le cadre d'une précédente convention entre la Commune de Thouars, la Communauté de Communes du Thouarsais et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) signée le 18 août 2015 visant une intervention foncière de l'EPFNA sur le centre ancien de Thouars, plusieurs fonciers ont été acquis par l'EPFNA afin de contribuer au projet de revitalisation du centre-ville de Thouars.

La Commune de Thouars a par la suite signé une convention Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) avec l'Etat, la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPFNA le 10 décembre 2020 et a été désignée Petite Ville de Demain le 11 décembre 2020.

**Projet** : Le projet de la Commune consiste à requalifier cet îlot par une opération de démolition et de réhabilitation des immeubles dans le but de recréer notamment des logements et ainsi faire revenir de nouveaux habitants dans le centre-ville.

Le montant des dépenses transférées sur la nouvelle convention était de 332 760,66 € HT au 31 juillet 2021.

**Durée** : jusqu'au 31/12/2024

**Montant** : 740 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Périmètre de réalisation correspondant à l'îlot Saint-Médard/Berton dont l'EPFNA a procédé à l'acquisition de 8 parcelles depuis 2015 sur ce périmètre de projet, dans le cadre de la précédente convention opérationnelle.

COMMUNE DE THOUARS (79)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



- Périmètre de réalisation (2830 m²)
- Foncier communal
- Foncier EPFNA



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°**

**POUR LA REQUALIFICATION DE L'ILOT SAINT-MEDARD/BERTON**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE THOUARS (79),**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS,**

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

**ENTRE**

**La Commune de Thouars**, dont le siège est situé 14 place Saint-Laon – CS 50183 - 79103 THOUARS Cedex, représentée par son Maire, Monsieur **Bernard PAINÉAU**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du.....

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

**La Communauté de communes du Thouarsais**, dont le siège est situé 4 rue de la Trémoille – CS 10160 – 79104 THOUARS Cedex, représentée par son Vice-Président, Monsieur **Emmanuel CHARRE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire n° ..... en date du .....

Ci-après dénommée « la Communauté de communes » ou « la CdC »

**d'une part,**

**Et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-XXX du 25 novembre 2021.

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part.**



## **PRÉAMBULE**

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

Cette convention-cadre décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFNA tels que définis dans le programme pluriannuel d'intervention (PPI) au regard notamment de l'habitat et de la reconquête des centres-bourgs.

### **La commune de Thouars**

La commune de Thouars est localisée au Nord-Est du département des Deux-Sèvres. Elle est intégrée à la Communauté de communes du Thouarsais depuis 1999.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la départementale 938 reliant Niort à Saumur et la départementale 759 reliant Loudun à Mauléon. Elle est desservie par une gare ferroviaire qui permet de rejoindre rapidement et sans correspondance plusieurs villes comme Saumur, Tours, Angers ou encore la Roche-sur-Yon.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la commune de Thouars a fusionné avec les communes de Missé, Sainte-Radegonde et Mauzé-Thouarsais et compte désormais 14 538 habitants.

Elle bénéficie d'un cadre de vie de qualité qui s'appuie sur une grande richesse du patrimoine bâti et naturel, notamment au sein de son cœur de ville.

Dans le cadre d'une précédente convention entre la Commune de Thouars, la Communauté de Communes du Thouarsais et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) signée le 18 août 2015 visant une intervention foncière de l'EPFNA sur le centre ancien de Thouars, plusieurs fonciers ont été acquis par l'EPFNA afin de contribuer au projet de revitalisation du centre-ville de Thouars.

Cette convention faisait suite à la désignation de la Ville en 2014 en tant que lauréate au titre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) national pour la revitalisation des centres-bourgs.

La Ville a ainsi engagé des études pré-opérationnelles sur le volet urbanisme et habitat. Ces études ont mis en évidence un certain nombre de fonciers pouvant faire l'objet d'une mobilisation pour la mise en œuvre du projet de la collectivité dans le cadre de l'AMI « centre-bourg ».

La Commune de Thouars a par la suite signé une convention Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) avec l'État, la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPFNA le 10 décembre 2020 et a été désignée Petite Ville de Demain le 11 décembre 2020.

## **Le projet de la Commune :**

La Commune souhaite, en partenariat avec l'EPFNA, procéder à la requalification d'un îlot bâti dégradé en centre ancien dont la maîtrise foncière a été engagée par l'EPFNA dans le cadre de la précédente convention. L'enjeu pour la Commune est désormais de réussir la sortie opérationnelle de ce projet emblématique pour le centre-ville de Thouars.

## **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 de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n°79-14-010 signée le 25 mars 2015, conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 3 février 2015 et du Conseil d'administration du 9 décembre 2014 et de son avenant n° 1 signé le 1<sup>er</sup> juillet 2019, conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 5 mars 2019 et du Bureau du 9 mai 2019.

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

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

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les Communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Optimiser le foncier des tissus urbains
- Limiter l'étalement urbain
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels
- Favoriser la production de logements abordables
- Mettre en œuvre une politique foncière

## **Article 1.2 - Transfert des biens acquis dans le cadre de la convention opérationnelle n° 79-15-011**

La présente convention emporte transfert des biens cadastrés BH 238, 240, 241, 242, 243, 244, 248 et 353 acquis par l'EPFNA dans le cadre de la convention opérationnelle n° 79-15-011. Au 31 juillet 2021, le total des dépenses réalisées par l'EPFNA sur cette opération était de 332 760,66 € HT. Ces dépenses sont 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.**

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

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

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

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

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

- **Projet : Requalification de l'îlot Saint-Médard/Berton**

L'EPFNA a procédé à l'acquisition de 8 parcelles depuis 2015 sur ce périmètre de projet, dans le cadre de la précédente convention opérationnelle. Il s'agit d'immeubles vacants et en mauvais état composant un îlot en centre-ville.

Déjà bien engagée, la maîtrise foncière de cet îlot doit cependant être poursuivie afin d'inclure dans le projet des immeubles imbriqués dans ceux déjà acquis et d'autres très dégradés voire, pour certains, pollués. Au besoin, une procédure de déclaration d'utilité publique pourra être utilement engagée par l'EPFNA afin de finaliser la maîtrise foncière.

Le projet de la Commune consiste à requalifier cet îlot par une opération de démolition et de réhabilitation des immeubles dans le but de recréer notamment des logements et ainsi faire revenir de nouveaux habitants dans le centre-ville. Le budget global estimé de l'opération, selon les scénarii de l'étude de d'aménagement réalisée par le bureau d'études URBANIS en 2019-2020, s'établit entre 4M€ et 5M€.

Afin de préparer la sortie opérationnelle de son projet, la commune va engager la réalisation de tous les diagnostics préalables nécessaires (structure, termites, thermique, pollution, etc.) et d'une étude architecturale et urbanistique en lien avec l'espace public. Ces prestations seront financées par la commune avec l'aide du Fonds Friches, la commune ayant obtenu dans ce cadre une subvention de 80 000 €.

A l'issue de cette phase d'étude, la Commune prévoit de rechercher un opérateur susceptible de réaliser un projet sur cet îlot, l'objectif visé étant un démarrage des travaux en 2024.

### **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 740 000 € HT (SEPT CENT QUARANTE 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 ventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et vente 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.

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Thouars  
représentée par son Maire

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

La Communauté de communes  
du Thouarsais représentée par  
son Vice-Président

**Bernard PAINEAU**

**Sylvain BRILLET**

**Emmanuel CHARRE**

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 79-14-010 et son avenant n°1

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021- 186

**Convention réalisation d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre Availles Limouzine, la CdC de Vienne et Gartempe (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 pour la revitalisation du centre-bourg entre Availles Limouzine, la CdC de Vienne et Gartempe (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 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 revitalisation du centre-bourg entre Availles Limouzine, la CdC de Vienne et Gartempe (86) et l'EPFNA

**Objet** : Préservation des commerces de proximité et traitement de bâtis dégradés en centre-bourg

**Contexte** : La commune d'Availles Limouzine, de 1 256 habitants, est localisée au à l'extrémité sud du département de la Vienne, limitrophe avec le département de la Charente et se trouve à quelques kilomètres seulement de la Haute-Vienne. L'accessibilité routière de la commune est assurée par plusieurs départementales D8, 34 et 100. Loin de tous autres axes de communication, Availles-Limouzine se situe à 65 km de Poitiers, 70 km de Limoges et 70 km d'Angoulême.

**Projet** : La commune souhaite agir sur le bâti existant, en réhabilitation et en rénovation, ce qui contribuerait à résorber la vacance et inverser la tendance du déclin démographique.

Availles-Limouzine étant située à plus de 15 minutes du supermarché le plus proche, la commune souhaite diversifier l'offre de services et de commerces de proximités, sur la place centrale de la commune où se trouve déjà la pharmacie et le tabac/presse. Elle envisage de remettre en activité une supérette avec des produits de qualité/locaux et au sein d'une grange dégradée, la commune souhaite y installer un café, un lieu d'échange et de convivialité.

**Durée** : 4 ans

**Montant** : 200 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Périmètre de réalisation : « Place Adrien Bernard » intégrant une ancienne COOP et bâtis dégradés



 Périmètre de réalisation (702 m<sup>2</sup>)

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



### CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°86-21-....

#### D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

#### ENTRE

**LA COMMUNE D'AVAILLES LIMOUZINE,**

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE VIENNE ET GARTEMPE,**

#### ET

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

#### ENTRE

La **commune d'Availles Limouzine**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1, place de la mairie à Availles Limouzine (86460), représentée par **Madame Liliane CHABAUTY**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

d'une part

**La Communauté de communes de Vienne et Gartempe**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue Daniel Cormier - BP 20017 - 86502 MONTMORILLON – représentée par **Monsieur Michel JARRASSIER**, 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 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 d'Availles Limouzine

La commune d'Availles Limouzine est localisée au à l'extrémité sud du département de la Vienne, limitrophe avec le département de la Charente et se trouve à quelques kilomètres seulement de la Haute-Vienne.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par plusieurs départementales D8, 34 et 100. Loin de tous autres axes de communication, Availles-Limouzine se situe à 65 km de Poitiers, 70 km de Limoges et 70 km d'Angoulême.

L'autoroute la plus proche (A10 Poitiers Sud) se situe à 70 km.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
<b>Population</b>	1 256	39 261	437 586
<b>Variation annuelle de la population (derniers recensements)</b>	- 0,6%	- 0,2%	0,3%
<b>Taux de vacance du parc de logements</b>	14,4%	14,5%	9,6%

### La Communauté de communes de Vienne et Gartempe

La Communauté de communes de Vienne et Gartempe a été créée à la suite du Schéma de coopération intercommunale (SDCI) prenant effet le 1er janvier 2017 et fixé par l'arrêté préfectoral du 25 mars 2016 confirmé le 6 décembre par l'arrêté définitif, par la fusion des communautés de communes du Montmorillonais, du Lussacois et d'une partie du Pays Chauvinois. L'arrêté fixant le périmètre est signé le 25 mars 2016, confirmé le 6 décembre par l'arrêté définitif, regroupant aujourd'hui 55 communes, et 39 261 habitants/population au dernier recensement, sur 2 000 km<sup>2</sup>, représentant ainsi 28 % du département de la Vienne.

La Communauté de Communes a pour objet d'associer les communes au sein d'un espace de solidarité, notamment financière, en vue de l'élaboration de projets communs de développement et d'aménagement de l'espace, notamment au travers des orientations suivantes : mise en œuvre du projet de territoire et développement économique.

### 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 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 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 :

	Production de logements		Risques technologiques et naturels
x	<b>Redynamisation de centre ancien</b>		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

**La Communauté de Communes Vienne et Gartempe** rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-20-028, signée le 29/04/2020, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 27 février 2020 et du conseil d'administration du 20 février 2020.

**Les priorités données par l'intercommunalité sont :**

- 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 ;
- 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 consommation de terres agricoles, en particulier l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera, a minima, une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
- limiter la spéculation foncière ;
- développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- densifier de manière raisonnable les projets ;
- partager la connaissance du marché foncier.

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.

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 « *îlot Place Adrien Bernard* » et défini par les éléments suivants :

<b>Parcelles cadastrales</b>	<b>Surface de la parcelle</b>	<b>Type de bien</b>	<b>Adresse de la parcelle</b>	<b>Occupation</b>
AB 373, 375	528 m2	ancienne supérette	5 Place Adrien Bernard	non
AB 378	172 m2	grange dégradée	5122 Place Adrien Bernard	non



## 2.2 Définition du projet

La commune souhaite agir sur le bâti existant, en réhabilitation et en rénovation, ce qui contribuerait à résorber la vacance et agir pour inverser la tendance du déclin démographique.

Availles-Limouzine étant située à plus de 15 minutes du supermarché le plus proche, la commune souhaite diversifier l'offre de services et de commerces de proximités, sur cette place centrale de la commune où se trouve déjà la pharmacie, le tabac/presse. Elle envisage de remettre en activité une supérette avec des produits de qualité/locaux et au sein de la grange dégradée, la commune souhaite y installer un café, un lieu d'échange et de convivialité.

## 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 d'Availles Limouzine  
représentée par son Maire,

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

**Liliane CHABAUTY**

La Communauté de communes de  
Vienne et Gartempe,  
représentée par son président,

**Sylvain BRILLET**

**Michel JARRASSIER**

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-2021-187****Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Civray, la CdC du Civraisien en Poitou (86) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Civray, la CdC du Civraisien en Poitou (86) 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 opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Civray, la CdC du Civraisien en Poitou (86) et l'EPFNA

**Objet** : Démarche double de veille et d'études foncière sur le centre-bourg en attendant que le projet de revitalisation soit défini

**Contexte** : Construite le long de la Charente, la commune de Civray est située à l'extrême sud du département de la Vienne, et à 15 km au nord-est de Ruffec, qui est la plus grande ville à proximité. Il s'agit d'une commune rurale de 2 618 habitants.

**Projet** : Le cœur de ville n'échappe pas au signes de dévalorisation ou encore de perte d'attractivité des petites villes des territoires ruraux. La municipalité a pour volonté d'engager un projet global de revitalisation de son centre-bourg. Elle a été retenue pour le programme Petite Ville de Demain et au titre de l'AMI "Revitalisation des centres-bourgs".

**Durée** : 4 ans

**Montant** : 150 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Périmètre de veille et d'étude sur le centre-bourg





**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 86-21-  
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE CIVRAY**

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CIVRAISIEN EN POITOU**

**ET**

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

**entre**

**La Commune de Civray**, dont le siège est situé 12 place Charles de Gaulle 86400 CIVRAY, représentée par son maire, **Monsieur Pascal LECAMP**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du .....,  
ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

**La communauté de communes du Civraisien en Poitou**, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé 10 avenue de la Gare – 86400 CIVRAY – représentée par **Monsieur Jean-Olivier GEOFFROY**, président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....,  
ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

**d'une part,**

**et**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86 011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 019 et agissant en vertu de la délibération du bureau B-2021-..... ;  
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

**d'autre part.**

*Page 1 sur 11*

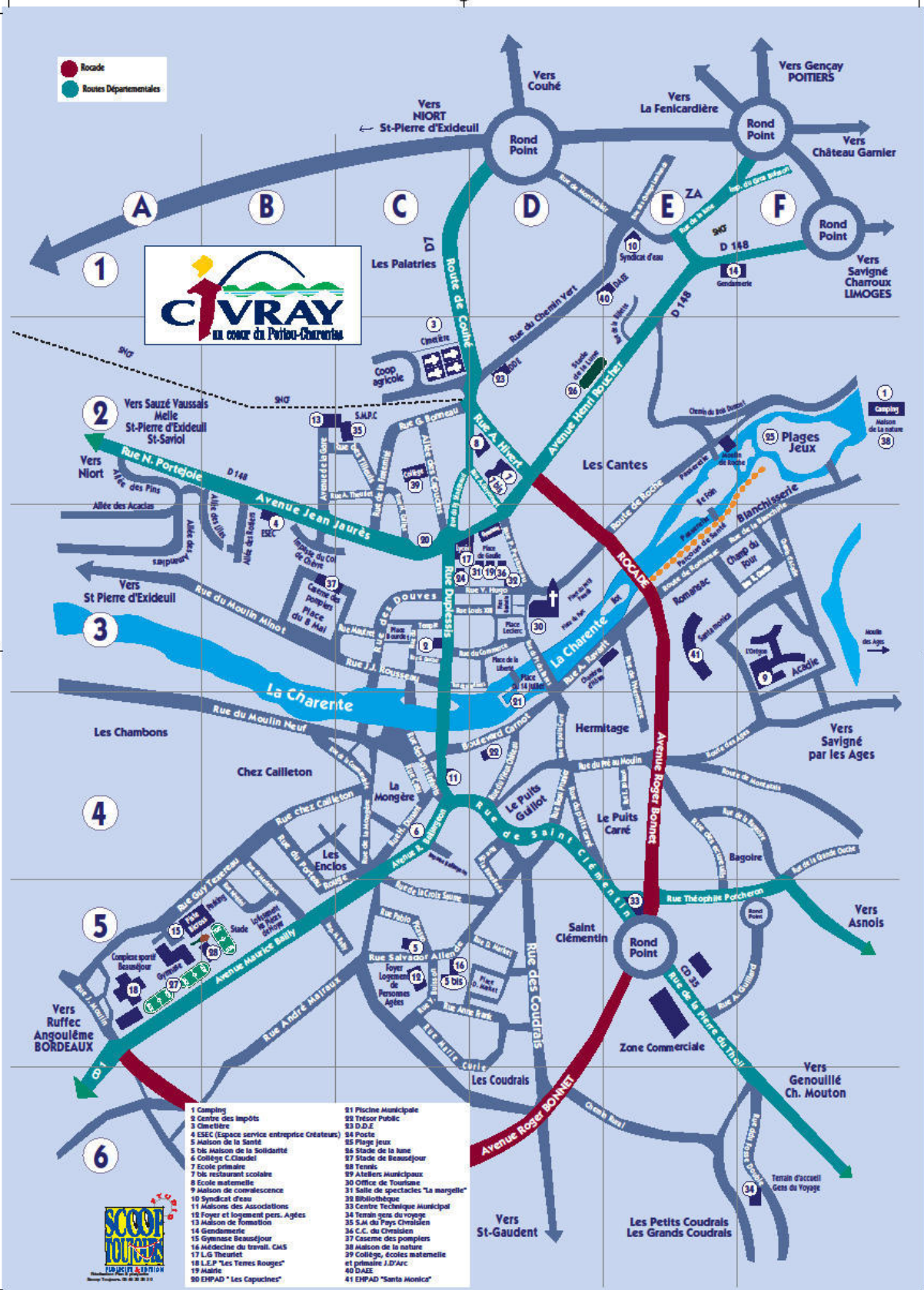
## Identification des périmètres d'intervention



# PRÉAMBULE

## La commune de Civray

PLAN VERBO 2009Q 15/07/09 11:34 Page 1



Civray est une commune du sud du département de la Vienne, à proximité immédiate du département voisin de Charente et de Ruffec, la plus grande ville à proximité. Localisée au sud de la communauté de communes du Civraisien-en-Poitou dont elle est membre depuis 2017, la commune est située entre Poitiers et Angoulême au carrefour des routes RD1 (axe Gencay - Ruffec), RD35 (axe Champagné-le-Sec – Champagne-Mouton) et RD148 (axe Limalonges – Availles-Limouzine). En dehors de ces routes départementales qui constituent les principaux axes structurant le territoire, la commune est constituée d'un maillage de routes et de voies communales ainsi que de chemins ruraux qui permettent de desservir les différents hameaux disséminés sur le territoire et ainsi assurer les jonctions intra-territoriales. La gare TER la plus proche est la gare de Sant-Saviol (ligne Poitiers-Angoulême). Commune rurale, Civray s'appuie cependant sur sa proximité avec la RN10 afin de développer sa politique locale et affirmer son dynamisme au sein de l'EPCI.

La situation du cœur de ville de Civray n'échappe pas aux signes de dévalorisation ou encore de perte d'attractivité des petites villes des territoires ruraux. La commune a une politique volontaire portant sur l'état et le devenir de son cœur de ville et souhaite se doter des moyens de le réinvestir.

La municipalité a pour volonté d'engager un projet global et intégré de revitalisation du centre-bourg.

Cette démarche se fondera sur la compréhension du fonctionnement de l'aire d'influence de la commune. Elle s'appuiera sur les externalités positives et les atouts naturels de la commune, en cohérence avec les projets, documents, schémas portés par l'intercommunalité, en concertation avec la population et les acteurs du territoire.

Au-delà de penser l'attractivité par la reconquête des logements, commerces, services et espaces publics, dans une logique transversale d'intervention des politiques publiques, l'enjeu sera de s'interroger sur les moteurs de l'attractivité. Comprendre ce qui donne envie de venir s'implanter, habiter, consommer, se détendre ou encore s'investir dans le cœur de ville.

Une vision plus large du centre-ville devra être posée, en intégrant les réflexions sur les déplacements, l'accessibilité, la culture, le paysage ...

(Re)penser le centre-ville « ensemble » nécessitera de partir des modes de vie ainsi que des usages des habitants et des consommateurs, ce qui permettra de tendre vers un projet dynamique, bottom up, ancré et appropriable.

Une attention particulière sera portée à la population vieillissante qui est présente sur le territoire, à la réponse aux besoins des actifs et notamment ceux effectuant des migrations pendulaires mais aussi à l'opportunité de l'arrivée de la génération Z.

Réinventer le centre-ville au sens large demandera de travailler conjointement sur une centralité multifonctionnelle, sur les différentes fonctions de la centralité d'une conurbation de 5 000 habitants : la fonction économique, les flux d'usagers, l'habitat, les services et l'identité.

La commune de Civray a été retenue par le ministère de la cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales « Petite Villes de demain » et par la Région au titre de l'AMI (appel à manifestation d'intérêt) « Revitalisation des centres bourgs ».

De plus, Civray fait partie des 3 134 communes où il fait bon vivre au titre du label « Villes et villages où il fait bon vivre ».

## Le projet de la commune de Civray

L'attractivité des cœurs de bourgs avec un habitat adapté au marché actuel est nécessaire pour le développement de ce territoire.

Redynamiser la « ville centre » de Civray afin de renouer avec des investissements économiques pérennes et attirer de nouveaux ménages, à la fois acteurs et consommateurs, mais aussi développer les équipements existants, les promouvoir et en créer de nouveaux est l'objectif de la stratégie globale qui découle de la situation du territoire et qui s'articulera autour de plusieurs axes :

### Diagnostic – Enjeux – Objectifs – Action

- Le développement d'un habitat adapté pour les jeunes et pour les personnes âgées, souvent seules ;
- Le développement de nouveaux services marchands et publics : une étude qualitative sur l'offre commerciale devra être réalisée ;
- Le développement des animations pour la population.

En 2017, 19% des logements sont vacants. La réhabilitation des logements vacants du centre-bourg et des voies de circulation est une des conditions de la réussite de la revitalisation des centre-bourgs.

Sur près de 3 000 logements, 74% sont des résidences principales dont beaucoup sont désormais inadaptées par leur taille et par leur configuration. Elles nécessitent notamment des travaux de rénovation énergétique (83% des résidences principales ont été construites avant 1990).



Le marché immobilier est stagnant : un rythme mesuré sur l'ensemble du territoire avec une moyenne de 3 logements par commune et par an pour la période 2005/2014.

Le projet de la commune tiendra compte de la vacance qu'il doit compenser par la production de logements financièrement accessibles et par des logements locatifs pour les jeunes ménages.

L'utilisation des logements vacants potentiellement mobilisables ainsi que le renforcement de l'offre de logements aidés permettront d'adapter l'offre à la demande de logements en évitant l'étalement urbain, difficile en ce qui concerne la commune de Civray en raison de son manque de foncier.

- **Créer** du flux afin d'augmenter les passages en centre-bourg. La ville doit mener une politique volontariste de valorisation de ses ressources naturelles et culturelles et renforcer ses capacités d'accueil (hébergement-restauration) pour accroître les flux de visiteurs et de touristes dans le centre historique de Civray ;
- **Développer** la mobilité pour les populations jeunes et vieillissantes ;
- **Pallier** le déficit des services non marchands à la population ;
- **Adapter** l'offre de logements à la demande. La commune poursuit des objectifs ambitieux pour l'amélioration du parc d'habitat privé et public, afin d'ajuster l'offre aux besoins des habitants présents et futurs, en renforçant la qualité résidentielle, en produisant une offre diversifiée et adaptée (notamment au handicap, au vieillissement, aux travailleurs saisonniers) et en luttant contre la précarité énergétique ;
- **Moderniser** l'image de l'unité urbaine.

La commune souhaite faire appel à des bureaux d'études extérieurs pour réaliser les études thématiques nécessaires et obtenir de l'aide au pilotage global sous forme d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour veiller au bon déroulement des projets à porter. Une ingénierie interne, c'est-à-dire un poste financé au sein de la commune coordonnera le programme dans sa globalité, bien entendu difficile à envisager sans l'appui des collectivités territoriales concernées et de l'Etat.

La commune de Civray sollicite l'EPFNA pour une mission de prospective foncière afin de renforcer le centre-ancien avec notamment un travail sur l'aspect logements, économique et social.

Cette mission entre dans les objectifs de la convention cadre n°86-18-148 signée le 14 janvier 2019 entre la Communauté de communes du Civraisien en Poitou et l'EPFNA, notamment une intervention sur :

- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches ou logements vacants non traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations. La commune souhaite redynamiser son centre-bourg en permettant l'implantation de commerces, de logements et de services à la population, tout en reconquérant les logements vacants.

La commune consciente de ses problématiques, souhaite une intervention de l'EPFNA dans le centre-ancien pour agir sur :

- des logements vétustes qui ne sont plus adaptés aux besoins
- une vacance des logements et commerces forte
- du bâti en centre-ancien en état d'abandon.

En ce sens, la commune sollicite l'EPFNA pour la réalisation d'une étude de gisement foncier sur le centre-bourg qui permettra de mettre en place une stratégie de redynamisation du centre-ancien de la commune.

### **L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

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

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

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

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas,

l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.

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

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

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

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

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

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

### **Article 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE**

La communauté de communes du Civraisien en Poitou rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 86-18-148 signée le 14 janvier 2019 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 12 décembre 2018 et du bureau du 28 novembre 2018, ainsi que son avenant n°1 signé le 18 juin 2019.

Au sein d'un territoire essentiellement rural, la communauté de communes du Civraisien en Poitou doit tirer parti de son emplacement mais aussi des ressources du territoire pour poursuivre son développement. Dans le cadre de la présente convention, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de conventions opérationnelles de projets de redynamisation des centres bourgs, qui seront mises en place sur le territoire à la demande des communes. En effet, afin de permettre l'accueil de nouvelles populations actives, la communauté de communes souhaite reconquérir les logements vacants et les friches commerciales sur l'ensemble de son territoire.

Cette convention cadre a permis de définir des priorités partagées :

- rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- mobiliser en priorité et dès que pertinent le foncier bâti ou non bâti de centre-bourg ou centre-ville ;
- 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 afin de répondre aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain ;
- développer ou soutenir le commerce de proximité ;
- développer la production de logements ;
- lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- développer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- maîtriser le risque d'étalement urbain en périphérie des bourgs ;
- limiter la spéculation foncière ;

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

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

## **ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

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

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

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte (centre-bourg) **A DEFENIR AVEC LA COMMUNE**

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

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

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

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte. **A DEFINIR AVEC LA COMMUNE (OU PAS DE PERIMETRE DE REALISATION)**

- **Projet 1 :**  
Parcelles cadastrées section ...

Site :

Projet :

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

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

### **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 .....HORS TAXES (€ HT). **A DEFINIR AVEC LA COMMUNE**

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

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

### **ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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

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



Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La commune de Civray  
représentée par son maire,

La communauté de communes du Civraisien-en-Poitou  
représentée par son président,

**Pascal LECAMP**

**Jean-Olivier JEOFFROY**

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

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n° 1 : règlement d'intervention

Annexe n° 2 : convention cadre n° 86-18-146 entre la communauté de communes du Civraisien-en-Poitou de  
Grand Châtelleraut et l'EPFNA

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-188****Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre l'Isle Jourdain, la CdC Vienne et Gartempe (86) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre l'Isle-Jourdain, la CdC Vienne et Gartempe (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 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 revitalisation du centre-bourg entre l'Isle-Jourdain, la CdC Vienne et Gartempe (86) et l'EPFNA

**Objet** : Renouvellement urbain de bâtis dégradés en centre-bourg

**Contexte** : L'Isle-Jourdain commune de 1 165 habitants, située dans le sud-est du département de la Vienne. à une cinquantaine de kilomètres au sud-est de Poitiers et un peu plus de soixante-dix au nord-ouest de Limoges.

**Projet** : La commune souhaite renforcer sa fonction de petit pôle de centralité dans le sud du Département grâce à une grande attractivité résidentielle et économique. Elle a, ainsi, signé la convention d'adhésion au programme Petite Ville de Demain, conjointement avec Montmorillon et Lussac-les-Châteaux. Les élus souhaitent agir en priorité sur les bâtis dégradés et/ou vacants situé en centre-bourg.

**Durée** : 4 ans

**Montant** : 200 000€

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Périmètre de réalisation sur deux fonciers mitoyens, situé en face d'un projet de pépinière d'entreprises.

Il est envisagé d'installer des artisans sur ces fonciers.



 Périmètre de réalisation (564 m<sup>2</sup>)

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



### CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°86-21-....

#### D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE L'ISLE JOURDAIN,

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE VIENNE ET GARTEMPE,

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de l'Isle Jourdain**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 4 Av. Jean Augry, L'Isle-Jourdain (86150), représentée par **Madame Véronique WUYTS**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

d'une part

**La Communauté de communes de Vienne et Gartempe**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue Daniel Cormier - BP 20017 - 86502 MONTMORILLON – représentée par **Monsieur Michel JARRASSIER**, 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 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 l'Isle Jourdain

La commune de L'Isle-Jourdain est située dans le sud-est du département de la Vienne, à une cinquantaine de kilomètres au sud-est de Poitiers et un peu plus de soixante-dix au nord-ouest de Limoges.

La commune est traversée du nord au sud par la route départementale D11. L'autoroute la plus proche (A10 Poitiers Sud) se situe à 60 km.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
<b>Population</b>	1 165	39 261	437 586
<b>Variation annuelle de la population (derniers recensements)</b>	0,1%	- 0,2%	0,3%
<b>Taux de vacance du parc de logements</b>	16,1%	14,5%	9,6%

### La Communauté de communes de Vienne et Gartempe

La Communauté de communes de Vienne et Gartempe a été créée à la suite du Schéma de coopération intercommunale (SDCI) prenant effet le 1er janvier 2017 et fixé par l'arrêté préfectoral du 25 mars 2016 confirmé le 6 décembre par l'arrêté définitif, par la fusion des communautés de communes du Montmorillonnais, du Lussacois et d'une partie du Pays Chauvinois. L'arrêté fixant le périmètre est signé le 25 mars 2016, confirmé le 6 décembre par l'arrêté définitif, regroupant aujourd'hui 55 communes, et 39 261 habitants/population au dernier recensement, sur 2 000 km<sup>2</sup>, représentant ainsi 28 % du département de la Vienne.

La Communauté de Communes a pour objet d'associer les communes au sein d'un espace de solidarité, notamment financière, en vue de l'élaboration de projets communs de développement et d'aménagement de l'espace, notamment au travers des orientations suivantes : mise en œuvre du projet de territoire et développement économique.

### 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 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 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 :

	Production de logements		Risques technologiques et naturels
x	<b>Redynamisation de centre ancien</b>		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

La **Communauté de Communes Vienne et Gartempe** rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-20-028, signée le 29/04/2020, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 27 février 2020 et du conseil d'administration du 20 février 2020.

**Les priorités données par l'intercommunalité sont :**

- 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 ;
- 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 consommation de terres agricoles, en particulier l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera, a minima, une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
- limiter la spéculation foncière ;
- développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- densifier de manière raisonnable les projets ;
- partager la connaissance du marché foncier.

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.

La présente convention s'inscrit en déclinaison de la convention cadre mais ne présente pas d'interaction juridique avec celle-ci.

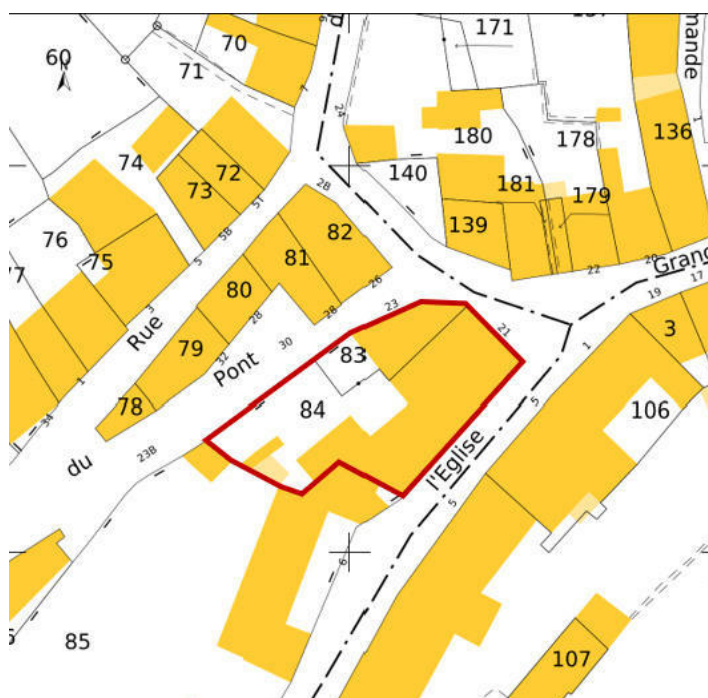
La présente convention n'a pas pour but de se substituer à une convention opérationnelle. Elle permet la mobilisation rapide des moyens d'ingénierie de l'EPFNA afin de mener une action foncière nécessaire à la mise en œuvre d'un projet sur un secteur situé au sein du périmètre de convention. Des conventions 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 « *ilot rue du Grand Pont* » et défini par les éléments suivants :

<b>Parcelles cadastrales</b>	<b>Surface de la parcelle</b>	<b>Type de bien</b>	<b>Adresse de la parcelle</b>	<b>Occupation</b>
AC 83 et 84	564m <sup>2</sup>	Bâti dégradé en centre bourg	21 et 23 rue du Grand Pont	non



## 2.2 Définition du projet

La commune souhaite renforcer sa fonction de petit pôle de centralité dans le Sud du département grâce à une grande attractivité résidentielle et économique. Elle a, ainsi, signée la convention d'adhésion au programme « Petite Ville de Demain », conjointement avec Montmorillon et Lussac-les-Châteaux. Les élus souhaitent agir en priorité sur les bâtis dégradés et/ou vacants situés en centre-bourg.

Il s'agit d'un projet d'ensemble pour la réalisation d'une Maison des Associations (travaux manuels...etc.), en plein centre-bourg. Le bâtiment de « la Closeraie » est vacant et peut faire l'objet de travaux de réhabilitation pour accueillir des associations. Sur une autre partie du bâti, celui « du Bon coin », le foncier est très dégradé, la démolition sera envisagée. Situé juste à côté de « la Closeraie », il permettra de créer des places de stationnement dédiées aux utilisateurs de la future maison des associations.

L'acquisition par l'EPFNA n'interviendra qu'après la réalisation des études nécessaires au chiffrage des travaux de démolition et des études de faisabilité. La collectivité a parfaitement conscience que ces études représentent un coût financier. Un budget prévisionnel sera présenté par l'EPFNA à l'occasion d'une réunion. La durée de portage permettra à la commune d'affiner son projet. La cession du foncier sera réalisée à la commune de l'Isle Jourdain. Un échelonnement de paiement pourrait être proposé dans le cadre du partenariat afin que la commune puisse rembourser progressivement l'investissement financier qui serait réalisé par l'EPFNA au regard des coûts de démolition à engager.

Le projet pourrait mobiliser un certain nombre de subvention. Il a ainsi été ciblé dans la convention « Petite Ville de Demain ».

Si à l'issue des études réalisées par l'EPFNA, la collectivité déciderait de ne pas procéder à l'acquisition du site, cette dernière serait tenue au remboursement de l'ensemble des frais réalisés et ceci dès présentation du titre de recettes édité par l'agent comptable de l'EPFNA.

## 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 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 nécessite des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération. La Commune va pouvoir solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

- Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment et préalablement à l'acquisition.
- Etudes de faisabilité ;

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 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.

#### **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
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

#### **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.

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 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'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.

## **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 représentant de l'EPFNA. 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 l'Isle Jourdain  
représentée par sa Maire,

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

**Véronique WUYTS**

La Communauté de communes de  
Vienne et Gartempe,  
représentée par son président,

**Sylvain BRILLET**

**Michel JARRASSIER**

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-2021-189****Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre Lusignan, 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 opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre Lusignan, la CU de Grand Poitiers (86) 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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de Lusignan, la CU de Grand Poitiers (86) et l'EPFNA

**Objet** : Préservation de commerces et de logements en centre-bourg

**Contexte** : Lusignan est une commune rurale d'environ 2 660 habitants située au sud-ouest de la Vienne, et à 25 km de Poitiers. La commune appartenait auparavant à la Communauté de Communes du Pays Mélusin, avant de fusionner au 1er janvier 2017 avec Grand Poitiers communauté d'agglomération.

**Projet** : La cité historique de Lusignan, berceau de la légende de la Fée Mélusine, bénéficie d'un attrait historique. Dans le cadre du programme Petite Ville de Demain, les élus souhaitent pouvoir intervenir sur une ancienne galerie commerciale située juste en face de la mairie et de l'entrée de la cité médiévale afin de maîtriser les commerces qui s'y installeront et s'assurer que les logements soient réhabilités.

**Durée** : 4 ans

**Montant** : 500 000€

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Périmètre de réalisation intégrant une ancienne galerie commerçante situé "place du 11 novembre"





 Périmètre de réalisation (1234 m<sup>2</sup>)



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°86-21-....**

**D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE LUSIGNAN,**

**GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE,**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Commune de LUSIGNAN**, dont le siège est situé – Place du 8 mai 1945 - 86600 LUSIGNAN – représentée par son maire, **Monsieur Jean-Louis LEDEUX**, 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 LUSIGNAN

Lusignan est une commune rurale d'environ 2 700 habitants située au sud du Département de la Vienne (86), et du Pays de Lusignan et de Vouillé. Il est bâti sur un promontoire escarpé qui domine la boucle de la vallée de la Vonne et est situé à 25 km au sud-ouest de Poitiers, sur l'ancienne RN 11, en direction de Niort et La Rochelle. Paris se trouve à une distance d'un peu moins de 400 km par l'autoroute A10 au sud de Poitiers.

La commune appartenait auparavant à la Communauté de communes du Pays Mélusin, avant de fusionner au 1<sup>er</sup> janvier 2017 avec GPCu.

Lauréates du dispositif Petites Villes de Demain, Lusignan comme les villes de Chauvigny (7045 habitants) sont les deux pôles urbains d'équilibre de Grand Poitiers Communauté urbaine. Avec la Communauté urbaine, elles ont pour objectif de s'engager dans une démarche de revitalisation de leurs territoires, en s'appuyant sur une opération programmée d'amélioration de l'habitat, le développement et l'animation du commerce de proximité, la valorisation du patrimoine et le développement des activités touristiques.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
<b>Population</b>	2 660 hab.	194 068 hab.	437 586 hab.
<b>Variation annuelle de la population (derniers recensements)</b>	0,1%	0,5%	0,3%
<b>Taux de vacance du parc de logements</b>	12,2%	7,6%	9,6%
<b>Nombre de personne par ménage</b>	2,1 personnes par ménage	2 personnes par ménage	

Parc de logement social		
Commune non concernée par l'article 55 loi SRU		
108 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018 <i>(Source : SOeS RPLS 01/01/2018)</i>		
48 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés) <i>(Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)</i>		
Dynamique de construction		
Nombre moyen annuel de logements commencés :	(GPCu :	(GPCu hors Poitiers :
- période 2007-2011 : 13	- 1 040	- 590
- période 2012-2016 : 5	- 843)	- 523)
<i>(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)</i>		

### 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 SRADET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU de Lusignan</b>	modification simplifiée n°3, approuvée le 28 septembre 2018
<b>PLH</b>	06/12/2019
<b>SCOT</b>	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'inscrit 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 – 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 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 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 :

	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
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.

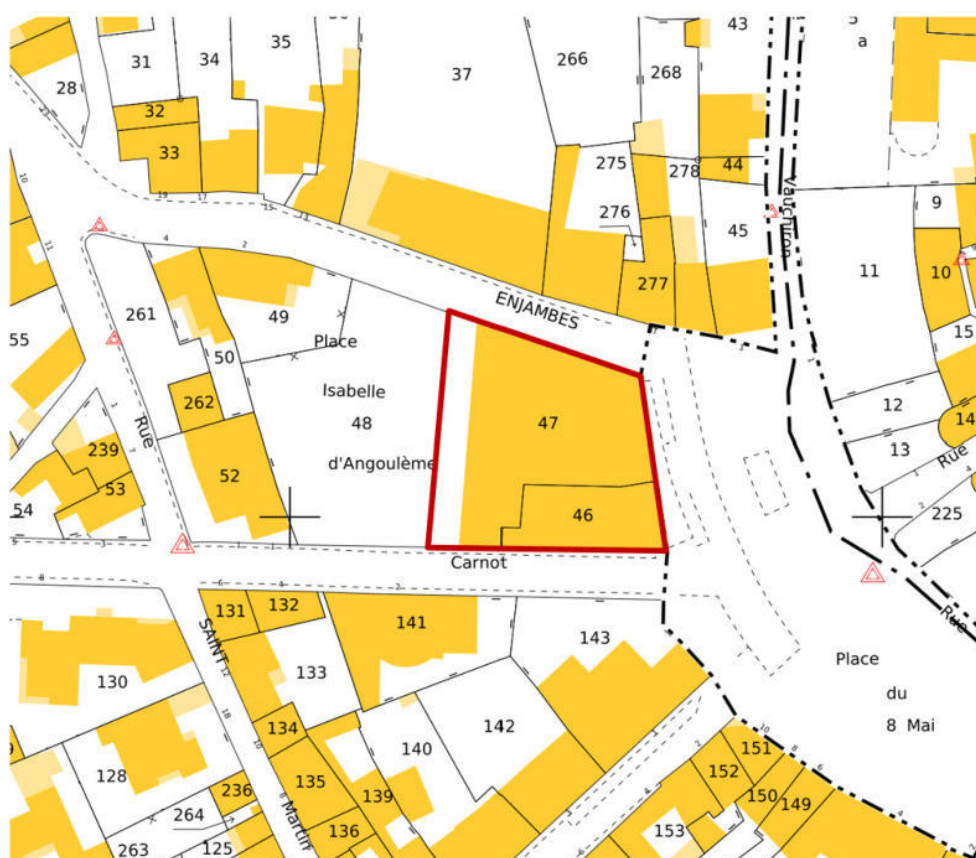
## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention**

Le secteur d'intervention est identifié comme « **place du 11 novembre** » et défini par les éléments suivants :

Type de bien : ancienne galerie marchande

Parcelle	Adresse	Surface	Nature	Zonage PLU
AI n°46	place du 11 novembre	02a 72ca	Local professionnel de 40m2	U1
AI n°47		09a 64ca	Logements et locaux professionnels	U1
<b>Total :</b>		<b>12a 36ca</b>		



La parcelle AI n°47 est composée de 4 logements et de 8 locaux professionnels, pour une surface bâtie d'environ 700m<sup>2</sup> (selon la déclaration fiscale).

La commune est déjà propriétaire des parcelles AI n°48, 49, 50 et 52, où se situe une supérette.

## 2.2 Définition du projet

La cité historique de Lusignan, berceau de la légende de la fée Mélusine, bénéficie d'un attrait historique. Dans le cadre du programme « Petite Ville de Demain », les élus souhaitent pouvoir intervenir sur une ancienne galerie commerciale située juste en face de la mairie et de l'entrée de la cité médiévale afin de maîtriser les commerces qui s'y installeront et proposer une offre de logements adaptée aux étages.

## 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 **CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500.000 € HT)**.



Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'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  
LUSIGNAN,  
représentée par son Maire,

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

**Jean-Louis LEDEUX**

Grand Poitiers Communauté  
urbaine,

**Sylvain BRILLET**

représentée par sa présidente,

**Florence JARDIN**

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention