



**PRÉFÈTE DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2021-222

PUBLIÉ LE 15 DÉCEMBRE 2021

# Sommaire

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

R75-2021-11-25-00122 - Délibérations du bureau du 25 novembre 2021  
n°B-2021-190 à B-2021-208 (196 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-11-25-00122

Délibérations du bureau du 25 novembre 2021  
n°B-2021-190 à B-2021-208

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-190**

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 23-19-004 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Marsac, la CdC Bénévent Grand-Bourg (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 l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 23-19-004 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Marsac, la CdC Bénévent Grand-Bourg (23) et l'EPFNA annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € (Inchangé) pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 23-19-004 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Marsac, la CdC Bénévent Grand-Bourg (23) et l'EPFNA

**Objet** : Réinvestissement d'un linéaire de bâtisses vacantes en maisons de ville et réinvestissement d'une propriété vacante de centre-bourg pour l'implantation d'une activité sur la commune.

**Contexte** : Cette convention initiale prévoyait un périmètre de réalisation portant sur le réinvestissement d'un linéaire de bâtisses vacantes et en déshérence dans le but de créer plusieurs maisons de ville. La commune avait effectivement ciblé ces biens vacants depuis de nombreuses années et dans un état de délabrement avancé afin de procéder à opération de démolition reconstruction dans le but d'offrir une nouvelle offre de logements à la location ou à l'achat en cœur de ville. La nouvelle municipalité souhaite davantage réhabiliter ce bien en vue d'y développer un projet de maison des associations. Des études ont été menées par l'EPFNA sur cet ensemble immobilier mais aucune négociation n'a abouti.

La nouvelle municipalité a également sollicité l'EPFNA pour un projet de réinvestissement d'une ancienne propriété à dominante commerciale en vue d'y implanter une activité d'optique en rez-de-chaussée et un logement à l'étage. Les négociations avec le propriétaire sont toujours en cours du fait de ses prétentions qui ne sont pas en adéquation avec les prix du marché local.

**Projet** : L'objet du présent avenant est la prolongation de la convention de 2 ans afin de permettre la poursuite des négociations sur les deux projets identifiés. Il sera également intégré un échelonnement de paiement par anticipation avec une cession définitive à la fin du portage de 4 ans.

**Durée** : 4 ans

**Montant** : 400 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Périmètre de réalisation intégrant plusieurs bâtisses vacantes dont une maison individuelle située en face du centre commercial de Marsac et une grand bâtisse vacante depuis plusieurs décennies et dans un état de délabrement avancé. Périmètre de veille correspond à une entreprise renommée sur la commune de Marsac mais récemment placée en redressement judiciaire (Etablissements PARRAIN). Cette entreprise est propriétaire d'une importante emprise foncière et de nombreux bâtiments professionnels de type entrepôts entre le bourg et la gare de Marsac.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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



COMMUNE DE  
MARSAC



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°23-19-004  
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE MARSAC (23)**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES BENEVENT GRAND BOURG**

**ET**

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

entre

**La Commune de Marsac**, dont le siège est situé 6 rue de la Mairie, 23210 MARSAC, représentée par son Maire, **Monsieur Daniel DUMAS** - 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 Bénévent Grand Bourg**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 8 place du marché – 23240 LE GRAND-BOURG, représentée par son Président **Monsieur Olivier MOUVEROUX**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

**d'une part,**

et

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2021- en date du 25 novembre 2021 ;

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part,**

## PRÉAMBULE

La commune de Marsac faisait initialement partie de la communauté de communes Monts et Vallée Ouest Creuse qui a conclu une convention cadre avec l'EPF NA le 26 avril 2018. Néanmoins, le tribunal administratif de Limoges a annulé en date du 4 juillet 2019 l'arrêté du 2 novembre 2016 qui avait permis la fusion des anciennes communautés de communes. Dans cette optique, la commune de Marsac a réintégré la communauté de communes Bénévent Grand-Bourg depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

La commune de Marsac et l'EPFNA ont signé le 28 janvier 2019, pour une durée de 4 ans et un engagement financier maximal de 400 000 € HT, une convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg (annexe n°1). Cette convention prévoyait un périmètre de réalisation portant sur le réinvestissement d'un linéaire de bâtisses en friches dans le but de créer plusieurs maisons de ville. La commune souhaitait engager sur ce linéaire une opération de démolition-reconstruction dans le but d'offrir une nouvelle offre de logements à la location ou à l'achat en cœur de ville.

Seulement, la nouvelle municipalité a un projet différent sur ce linéaire de bâtisses. Elle souhaite davantage réhabiliter ces biens en vue d'y développer un projet de maison des associations. Des études avant travaux avaient déjà été entreprises par l'EPFNA sur cet ensemble immobilier mais aucune négociation n'a abouti. La municipalité

La nouvelle municipalité a également sollicité l'EPFNA pour un projet de réinvestissement d'une ancienne propriété à dominante commerciale en vue d'y implanter une activité d'optique en rez-de-chaussée et un logement à l'étage. Les négociations avec le propriétaire sont toujours en cours du fait de ses prétentions qui ne sont pas en adéquation avec les prix du marché local.

Aussi, l'objet du présent avenant est la prolongation de la convention de 2 ans afin de permettre la poursuite des négociations sur ces 2 projets. Il sera également intégré un échelonnement de paiement par anticipation avec une cession définitive à la fin du portage de 4 ans.

## CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### **ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION**

***L'article 4 de la convention opérationnelle objet du présent avenant est modifié selon les dispositions ci-après :***

La durée de la convention 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.

La durée de la convention était initialement prévue à trois ans en l'absence d'acquisition. Cette durée sera prolongée de 2 ans soit jusqu'au 28 janvier 2024, sans modifier la durée de portage de 4 ans qui débutera à compter de la première acquisition.

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

La commune de Marsac  
représentée par son maire,

**Daniel DUMAS**

La communauté de communes  
Bénévent Grand-Bourg  
représentée par son président,

**Olivier MOUVEROUX**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Economique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2021/ en date du.....

Annexe n°1 : convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg de Marsac n°23-19-004 signée le 28 janvier 2019 et règlement d'intervention.

Annexe n°2 : avenant n°1

Annexe n°3 : convention cadre

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021- 191

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°33-17-071 entre la commune d'Etauliers, la Communauté de Communes de l'Estuaire et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 à la convention opérationnelle n°33-17-071 entre la commune d'Etauliers, la Communauté de Communes de l'Estuaire et l'EPFNA annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°33-17-071 entre la commune d'Etauliers, la Communauté de Communes de l'Estuaire (33) et l'EPFNA

**Objet** : Mise en place du paiement échelonné anticipé

**Contexte** : En centre ville de cette commune de la Haute-Gironde, l'EPFNA a acquis par préemption un foncier bâti vacant pour la mise en place d'un espace culturel à vocation communale et intercommunale. Les élus communaux souhaitent en effet redynamiser leur centre ancien en accentuant son rayonnement à différentes échelles. Suite à la mise à disposition du bien à la commune, diverses manifestations ont d'ores et déjà été organisées et les partenaires financeurs sont réunis pour la réussite de ce projet d'ampleur.

**Projet** : La commune d'Etauliers a signé le 16 mai 2018 une convention opérationnelle avec l'EPFNA en vue de renforcer sa centralité, notamment au travers d'une réflexion qui permettra d'aboutir à une véritable politique de redynamisation de la centralité basée sur le logement et les services en reconquête de l'ancien. La commune a sollicité l'EPFNA pour un projet de pôle culturel associatif en réhabilitation d'une demeure bourgeoise en centre-bourg. Ce foncier a fait l'objet d'une acquisition le 25 février 2021. Afin de faciliter le rachat de ce foncier par la commune, il est nécessaire de mettre en place un remboursement anticipé des sommes qui seront dépensées, pour ce foncier, par l'EPFNA durant le portage

**Durée** : jusqu'au 26 février 2026

**Montant** : 1 000 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Grande demeure de centre-bourg, située 1 Place des halles et cadastré section C n°960, d'une surface de 2836m<sup>2</sup>.



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



### AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-17-071

ENTRE

**LA COMMUNE D'ETAULIERS (33)**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ESTUAIRE**

ET

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

#### Entre

La **Commune d'Etauliers**, dont le siège est situé 71 rue principale, 33820 ETAULIERS – représentée par son Maire, **Monsieur Louis CAVALEIRO**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

La **Communauté de Communes de l'Estuaire**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 38 avenue de la République – 33 820 BRAUD ET SAINT LOUIS – représentée par **Madame Lydia HERAUD**, sa Présidente, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,  
Ci-après dénommée « **CCE** » ;

**D'une part,**

**ET**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général 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

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**D'autre part,**

# PRÉAMBULE

La Commune d'Etauliers fait partie de la Communauté de Communes de l'Estuaire, qui a conclu une convention cadre annexée à la présente, afin que les projets communaux soumis à l'intervention de l'EPFNA soient compatibles et favorisent la politique foncière appliquée sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

Dans ce cadre, la Commune d'Etauliers a signé le 16 mai 2018 une convention opérationnelle avec l'EPFNA en vue de renforcer sa centralité, notamment au travers d'une réflexion qui permettra d'aboutir à une véritable politique de redynamisation de la centralité basée sur le logement et les services en reconquête de l'ancien.

Difficile à reconfigurer en raison de sa structure urbaine linéaire et du flux de véhicules la traversant, la Commune possède cependant de nombreux atouts à mettre en valeur. L'immense place autour de l'ancienne halle en est une, car elle propose à la fois de vastes espaces de stationnement, des espaces de respiration mais aussi un retrait par rapport à l'axe central qui en font un lieu privilégié pour engager l'amorce d'une revitalisation.

En ce sens, un périmètre de veille a été inscrit dans la convention initiale sur le centre-bourg de la Commune d'Etauliers afin de pouvoir appréhender au mieux toute opportunité permettant de tendre vers l'objectif de redynamisation de la centralité. Un avenant signé en date du 3 décembre 2020, permet de cibler des fonciers en périmètre de réalisation, déterminant les interventions prioritaires.

En concertation avec la Communauté de Communes, la Commune d'Etauliers a souhaité une intervention de l'EPF afin de favoriser la création d'un pôle culturel associatif, un rouage nécessaire pour favoriser l'attractivité et la dynamisation du cœur de ville.

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

Le projet de pôle culturel associatif a été ciblé dans le projet n°3, en périmètre de réalisation. Ce foncier situé 1 Place des halles et cadastré section C n°960, a fait l'objet d'une décision de préemption le 24 décembre 2020, d'une acquisition, signée le 25 février 2021. Afin de faciliter le rachat de ce foncier par la collectivité, il est nécessaire de mettre en place un remboursement anticipé des sommes qui seront dépensées, pour ce foncier, par l'EPFNA durant le portage.

Il convient de rappeler que ce dispositif de « *paiement échelonné anticipé* » mis en place au profit de la collectivité d'Etauliers, dans ce présent avenant, se fait à titre exceptionnel et permet d'accompagner de manière expérimentale ce projet et de tester un dispositif innovant entrant dans le champ de compétences de l'EPFNA.

### **ARTICLE 1 – DISPOSITIONS FINANCIERES**

Un paragraphe : **Paiement échelonné anticipé est ainsi ajouté à L'Article 3 – « ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION » de la convention initiale.**

**Les dispositions suivantes ne s'appliqueront que pour le projet n°3** (foncier situé 1 Place des halles et cadastré section C n°960), **identifié dans l'avenant n°1**, signé le 3 décembre 2020, à la convention opérationnelle n°33-17-071, signée le 16 mai 2018, entre la commune d'Etauliers, la Communauté de communes de l'Estuaire et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (*cf : carte en annexe*).

#### **a) Dispositions et contexte.**

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

Dans le cadre du rachat du foncier (projet n°3), par la commune d'Etauliers, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Le prix du foncier étant d'un montant relativement élevé et afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la commune d'Etauliers, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. L'échelonnement engage la commune d'Etauliers à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient de l'acquisition réalisée par l'EPFNA. Ainsi, la commune d'Etauliers rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

### b) Annuités et échéanciers

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée. La durée de la convention susvisée étant de 5 ans, à compter de la première acquisition, soit une échéance au 25 février 2026, conformément à l'avenant n°1 signé.

Afin de calculer les annuités, il est rappelé ci-dessous l'ensemble des dépenses envisagées (exprimées en € HT) à la date de signature de l'acquisition du foncier.

Dépenses prévisionnelles - Projet 1 place des halles	/5 ans
Acquisition foncière	450 000,00 €
Frais de notaire	6 000,00 €
Frais d'huissier / d'avocat	/
Etudes préalables / faisabilité	/
Division/Bornage	/
Travaux de déconstruction, diagnostics avant démolition ou désamiantage	/
Diagnostics avant-cession	890,00 €
Travaux de sécurisation	600,00 €
Taxe foncière (montant 2019 : 1 901,00 €/an)	9 505,00 €
Consommation fluides eau, électricité, gaz	/
Assurance : 70,00 €/an	350,00 €
<b>Total des dépenses envisagées</b>	<b>467 345,00 €</b>

Il est donc proposé d'amortir le montant prévisionnel de **467 345,00 € HT**, jusqu'au 25 février 2026, par annuités constantes (le montant des annuités est identique d'une échéance à l'autre, durant la durée de portage), de la manière suivante :

- avant le 25 février 2022, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 70 000 € ;
- avant le 25 février 2023, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 70 000 € ;
- avant le 25 février 2024, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 70 000 € ;
- avant le 25 février 2025, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 70 000 € ;
- avant le 25 février 2026 est le terme de la durée conventionnelle de portage et du rachat du foncier par la collectivité. Il n'y aura, donc, pas d'annuité à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la collectivité.

### c) Règlement des échéances

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer, à la collectivité, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les

collectivités, les annuités seront considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi que de la convention auquel il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache.

L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

#### **d) Calcul du prix de cession**

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, (prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur), duquel les recettes sont déduites, exemple :

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

Le prix de cession est donc égal à la valeur du stock total.

Dans le cadre de ce paiement échelonné, la collectivité ne payera à la signature de l'acte seulement la différence entre le prix de revient total et les annuités qu'elle aura déjà versées.

A titre d'exemple : selon le budget prévisionnel, envisagé ci-dessus, le foncier sera cédé à la collectivité, par acte notarié, au prix de 467 345,00 € HT, mais la collectivité ne paye à la signature de l'acte que la différence entre le prix de revient total (467 345,00 € HT) et les annuités qu'elle aura déjà versées (entre 2022 et 2025, soit 280 000,00 €). Ainsi en 2026, il ne restera environ 187 345 € à verser par la collectivité. Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants et les dépenses envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de TVA.

Par conséquent, en fin d'année 2025, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier. Il sera égal au montant du stock foncier total. L'EPFNA adressera le montant du prix de cession au dernier trimestre 2025.

La collectivité doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier, par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil Municipal confirmant ainsi cet accord.

## La restitution des sommes trop perçues

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que la valeur du stock final soit finalement inférieur au budget prévisionnel.

S'il s'avère que la collectivité a versée des montants d'annuités trop élevés par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande.

Il en est de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur acquière, finalement, le foncier à la place de la collectivité, l'EPFNA restituera les montants trop-perçu à la collectivité.

## L'apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes et la signature de l'acte notarié, comme la taxe foncière au titre de l'année 2026), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera, si nécessaire, établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

Ainsi, dans le cadre de ce projet, un apurement sera réalisé, en dehors de l'acte de cession, sur facture en fin de durée de portage, avant le 31 décembre suivant la signature de l'acte authentique.

### e) Transfert de propriété

Le paiement échelonné anticipé mise en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat de ce foncier par la collectivité. Pour cette dernière, les annuités seront considérées comme des avances mais le transfert de propriété et de jouissance se fera qu'à la date de signature de l'acte notarié.

Ainsi, la commune d'Etauliers paie progressivement mais ne devient propriétaire qu'au terme du portage, **à compter du jour de la signature de l'acte de cession en sa forme authentique.**

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

La Commune d'Etauliers  
représentée par son Maire

La Communauté de Communes de l'Estuaire  
représentée par sa Présidente,

**Louis CAVALEIRO**

**Lydia HERAUD**

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

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe - carte du projet n°3 :



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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-192****Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-17-069 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Rauzan et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-17-069 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Rauzan et l'EPFNA annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € (Inchangé) pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le

29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le

02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

**Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-17-069 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Rauzan (33) et l'EPFNA**

**Objet** : Réhabilitation d'un ilot vacant en centre-bourg

**Contexte** : Afin de parvenir à la concrétisation de divers projets communaux envisagés depuis de nombreuses années, la commune de Rauzan et l'EPF ont signé le 22 décembre 2017 une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg de Rauzan, pour de l'action sur de l'habitat vacant et dégradé.

En effet, la transformation en logements décents et adaptés aux normes actuelles d'usage et de confort imposera des travaux importants et un coût de transformation très élevé. Le programme envisagé par le bailleur social correspond à la création de 6 logements locatifs sociaux destinés à des familles, avec des espaces extérieurs privatifs pour chacun d'entre eux. Des places de stationnement seront aménagées dans l'emprise de l'accès automobile existant.

**Projet** : Cet avenant a pour objet la confirmation d'une minoration et l'augmentation du montant de 1 000 000€.

**Durée** : 4 ans

**Montant** : 400 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Parcelles cadastrées ZA n°168, 170 et 176, sises Place de la Halle. Le bien est une bâtisse dont la propriétaire vit en Espagne, en vente depuis une dizaine d'années. Le bien représentait un potentiel indéniable pour de la production de logements à destination de familles avec enfants, souhaitant vivre à proximité de toutes les commodités, mais non éloigné des bassins d'emplois (Libourne, et Bordeaux dans une moindre mesure).



-  Périmètre de veille (9,31 ha)
-  Périmètre de réalisation (715 m<sup>2</sup>)



**AVENANT N° 1  
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-17-069  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE RAUZAN (33)**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Rauzan**, dont le siège est situé – Hôtel de Ville, 6 rue de l'Hôpital – 33 420 RAUZAN, représentée par son maire, **Monsieur Gérard CESAR**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du XX XXXX XXXX,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2021-..... en date du XX octobre 2021,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

Afin de parvenir à la concrétisation de divers projets communaux envisagés depuis de nombreuses années, la commune de Rauzan et l'EPF ont signé le 22 décembre 2017 une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg de Rauzan, pour de l'action sur de l'habitat vacant et dégradé.

La convention identifiait notamment un foncier prioritaire, acquis depuis par l'EPFNA, et situé dans le cœur de l'enveloppe urbaine :

- Parcelles cadastrées ZA n°168, 170 et 176, sises Place de la Halle. Le bien est une bâtisse dont la propriétaire vit en Espagne, en vente depuis une dizaine d'années. Le bien représentait un potentiel indéniable pour de la production de logements à destination de familles avec enfants, souhaitant vivre à proximité de toutes les commodités, mais non éloigné des bassins d'emplois (Libourne, et Bordeaux dans une moindre mesure).

En parallèle de l'acquisition par l'EPFNA au prix de 176 000 € le 30 avril 2020, la commune a souhaité que l'EPF fasse réaliser une étude visant à définir les potentialités de réhabilitation du bâtiment dans une optique de production de logements, ainsi que le coût potentiel de cette opération pour la collectivité.

En effet, la transformation en logements décents et adaptés aux normes actuelles d'usage et de confort imposera des travaux importants et un coût de transformation très élevé. Le programme envisagé par le bailleur social correspond à la création de logements destinés à des familles, avec des espaces extérieurs privatifs pour chacun d'entre eux. Des places de stationnement seront aménagées dans l'emprise de l'accès automobile existant.

En raison du déséquilibre lié aux travaux importants nécessaires à la réhabilitation du bien, et au niveau de recettes limité dans le cadre d'un projet de logements locatifs sociaux, le CA de l'EPFNA a validé le 25/09/2018 l'octroi d'une minoration foncière maximale de 200 000 €.

Le présent avenant a pour objectif de confirmer cette minoration tel que prévu par le règlement « relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versements des minorations foncières financées par les fonds propres de l'EPF » adopté en Conseil d'administration du 24 septembre 2019.

En parallèle, compte tenu des montants d'ores et déjà engagés par l'EPFNA sur cette convention (acquisition Place de la Halle et acquisition rue du Pont Long), il convient d'augmenter l'engagement financier de l'EPFNA au titre de la convention. Cette augmentation permettra d'engager les travaux de démolition des bâtiments réalisés par Gironde Habitat, via convention de maîtrise d'ouvrage déléguée. Ces dépenses sont financées pour une large partie par le fonds friche « Recyclage foncier ».

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

### **ARTICLE 1. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET PLACE DE LA HALLE**

#### **ARTICLE 1. OBJET DE LA MINORATION FONCIERE**

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet voué à l'accueil de nouveaux habitants sur un bourg relai du territoire du Sud-Libournais, sur un bâti au potentiel indéniable en centre-bourg, et vacant depuis de nombreuses années avant la décision d'une intervention de l'EPFNA.

Dès lors, la commune a compté se saisir de la problématique et être facilitateur dans le devenir du bien. Elle a dès lors missionné l'EPF pour l'acquisition de ce dernier. L'acquisition a été réalisée le 30 avril 2020 et

une étude de faisabilité a été réalisée en suivant, sous maîtrise d'ouvrage EPF.

Découlant de cette étude, et suite à consultation de potentiels bailleurs sociaux intéressés pour s'impliquer sur cette opération, les usages projetés du lieu par le « lauréat » sont les suivants :

- Création de 6 logements locatifs sociaux minimum en réhabilitation, avec jardins privatifs, répartis de la manière suivante : 1 logement de type T2, 4 logements de type T3 et un logement de type T4. Les financements sollicités par le bailleur seront les suivants : 4 P.L.U.S et 2 P.L.A.I.

Cependant, l'opération est confrontée à plusieurs problématiques pouvant fragiliser sa sortie :

- La nécessité de mettre en place des espaces extérieurs au sein de ce projet très valorisant en centre ancien, passant obligatoirement par une **démolition d'une partie du cœur de l'îlot**. En effet, la démolition du chai/cuvier, d'une partie des garages et de certaines dépendances très dégradées permettra également d'aérer le cœur d'îlot mais aussi d'assurer l'éclairage naturel des futurs logements. Les constructions sont imbriquées et la démolition de certaines parties s'avère donc fastidieuse, faisant automatiquement grimper les coûts consacrés à cette dernière.
- Le projet fait passer cet îlot d'un logement avec de nombreux bâtiments imbriqués, à 6 logements à vocation sociale, impliquant automatiquement des **coûts d'aménagement conséquents**. Le projet s'inscrit dans la volumétrie existante, sa densité actuelle est une contrainte forte pour l'aménagement futur.
- Enfin, assez éloignée des pôles de centralités et des marchés tendus du logement, **les possibilités de valorisation des fonciers sont limitées avec une rentabilité assez faible pour le logement locatif social**. La création de logements familiaux, tout en préservant le patrimoine architectural et urbain de la commune de Rauzan, permettra de pérenniser la centralité de la commune et de maintenir une certaine attractivité de son centre-bourg.

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet économiquement fragile, mais valorisant pour le territoire de la commune de Rauzan mais aussi du Libournais de manière générale, la commune et l'opérateur ciblé sollicitent l'octroi d'une minoration égale à 100 % du reste-à-charge prévisionnel de la collectivité après cession à l'opérateur.

## **ARTICLE 2. MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Afin de permettre au porteur de projet d'envisager un équilibre financier de son opération à horizon 3 ans, une minoration d'un montant de **200 000€** est soumise au vote du Conseil d'administration de l'EPF pour confirmation de la délibération prise le 25/09/2018.

Le présent montant doit être confirmé par une délibération du Conseil d'administration rendue exécutoire et publiée au recueil des actes administratifs.

## **ARTICLE 3. DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE**

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'acquisition du bien identifié ci-avant s'élèvent à **177 739,22 € au 31/12/2020**, auxquelles s'ajoutent les dépenses supportées par l'EPFNA pour la réalisation des démolitions nécessaires, d'un montant prévisionnel de **84 650 €**.

Le montant de charge foncière proposé par l'opérateur est de **1€**, compte tenu des coûts élevés que représente la réhabilitation de bâtis dégradés.

Le déficit de l'opération s'élève donc à **262 388,22 €**.

Dans les conditions où la délibération du Conseil d'Administration du 25 septembre 2018 a validé le principe de l'attribution d'une minoration de 200 000 € en fonction des bilans qui auront été proposés par l'opérateur impliqué sur le programme, qui devait s'avérer conforme à l'objectif de départ en termes de production de logements, le montant de la minoration attribué est de **200 000 € maximum**.

Sur cette opération, l'EPFNA sera accompagné par le « fonds friche », sa candidature ayant été retenue pour l'Appel à Projets lancé par l'Etat, sur la première session de 2021. Le déficit restant de 62 388,22 € (déficit après cession et minoration EPF) serait supporté par le fonds friches, permettant de limiter considérablement l'impact financier de l'opération sur la collectivité. La convention de partenariat entérinant l'octroi de cette subvention a été signée le 15 juillet 2021.

#### **ARTICLE 4. CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE**

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base d'une cession à l'opérateur choisi pour réaliser l'opération, pour le développement d'un projet de commerce de proximité.

La mise en œuvre de la minoration foncière est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec l'opérateur afin de réaliser l'opération au montant de 1 € HT.

La commune de Rauzan s'engage à prendre à sa charge le reste à charge collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

#### **Afin de respecter les engagements conventionnels, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :**

- Signature d'une promesse de vente : Décembre 2021
- Cession des fonciers à l'opérateur : Juin 2023

#### **ARTICLE 5. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER**

***Cet article vient modifier l'ARTICLE 3 « Engagement financier global au titre de la convention » comme suit :***

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).

**Les autres dispositions de l'article 3 et de la convention restent inchangées.**

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

La commune de Rauzan  
représentée par son maire,

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

**Gérard CESAR**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2021/..... en date du .....

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 33-17-069

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-193**

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°47-18-149 d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien entre la commune de Sainte Livrade sur Lot et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°47-18-149 d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien entre la commune de Sainte Livrade sur Lot et l'EPFNA annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € (inchangé) pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°47-18-149 d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA

**Objet** : Prolongation de la durée de la convention

**Contexte** : L'EPFNA a entamé depuis 2018 des négociations avec les propriétaires de l'îlot ciblés pour un programme de réhabilitation en cœur de bourg.

Les négociations se heurtant à des complexités juridiques, une déclaration d'utilité publique a été proposée par l'EPFNA. Cette DUP pouvant mettre plusieurs années, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention.

**Projet** : En centre ville de Sainte Livrade sur Lot, les élus souhaitent développer un programme de logements et commerces en réhabilitation d'un îlot dégradé.

**Durée** : Fin initiale de la convention au 26 novembre 2021. Fin de la convention après l'avenant 31/12/2023

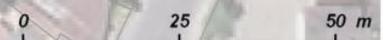
**Montant** : 350 000 € (inchangé)

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** :



-  Périmètre de veille (1359 m<sup>2</sup>)
-  Périmètre de réalisation (207 m<sup>2</sup>)





**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE  
N° 47-18-149  
POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN  
ENTRE  
LA COMMUNE DE SAINTE LIVRADE SUR LOT  
ET  
L' ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE  
AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune de Sainte Livrade sur Lot**, dont la Mairie est située - –Place Gaston Carrère- représentée par son maire, Monsieur **Pierre Jean PUDAL**, 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 situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2020-156 en date du 24 novembre 2020

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**D'autre part**

# PRÉAMBULE

La commune de Sainte-Livrade sur Lot et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé le 26 novembre 2018 une convention opérationnelle d'action foncier pour la redynamisation du centre ancien.

L'EPFNA et la commune ont rapidement entamé une réflexion sur la requalification d'îlots dégradés afin de développer des programmes de logements à dominance sociale tout en favorisant la mixité sociale.

En ce sens, la commune de Sainte-Livrade sur Lot a mise en place une OPAH sur son territoire visant notamment la reconquête des logements les plus anciens et la réhabilitation de son parc privé existant.

Un autre pilier de l'OPAH est consacré au développement économique et à l'emploi. Ce dernier vise à réimplanter des commerces par l'accompagnement et la mutation des commerces déjà existants de centre-bourg.

Consciente de la nécessité de continuer ce projet de requalification de ce site emblématique, la commune souhaite proroger la durée de la convention initiale afin de faire aboutir la réflexion sur l'aménagement futur de ce site et permettre à l'EPFNA de poursuivre les négociations amiables et de mettre en place après délégation une déclaration d'Utilité Publique.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA

appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.

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

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

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

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

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

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

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

## **1.2. Mise en conformité des conditions de tarification et de cession**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 12 avec le numéro 12.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».*

*Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.*

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

### ***Modification de « L'Article 4 – DUREE DE LA CONVENTION »***

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

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard le :

**31 décembre 2023.**

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

***Les autres dispositions de l'article et de la convention demeurent inchangées.***

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

La Commune de Sainte Livrade sur Lot  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Pierre Jean PUDAL**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, Pierre Brunhes n° \_\_\_\_\_ en date \_\_\_\_\_ 20\_\_



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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-194**

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CCA 79-1-064 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mauléon, la CdA du Bocage Bressuirais et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CCA 79-1-064 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mauléon, la CdA du Bocage Bressuirais et l'EPFNA annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € (inchangé) pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

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

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

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **02 DEC. 2021**

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CCA 79-1-064 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mauléon, la CdA du Bocage Bressuirais et l'EPFNA

**Objet** : Intervention sur des immeubles dégradés en vue de développer des programmes de logements locatifs sociaux

**Contexte** : La Commune a souhaité intervenir de façon prioritaire sur des immeubles fortement dégradés et vacants et sur un terrain en friche insérés dans le tissu urbain et dont la requalification doit permettre d'accueillir de nouveaux habitants et d'améliorer le cadre de vie.

**Projet** : Sur deux des emprises foncières concernées par la DUP (îlot bâti place Mauléon-Kirkel et terrain rue Saint-Gabriel), la Commune a sollicité un bailleur social (Deux-Sèvres Habitat) qui s'est positionné favorablement pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces deux opérations envisagées par DSH ont été programmées pour 2022 et figurent d'ailleurs dans le contrat de mixité sociale signé par la Commune avec les services de l'Etat dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 55 de loi SRU, la Commune ayant été déclarée comme déficitaire par un arrêté préfectoral en date du 2 mars 2020.

**Durée** : 30 juin 2022 -> 31 décembre 2023

**Montant** : 2 000 000 € HT

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Périmètre de réalisation sur plusieurs fonciers dégradés dont 3 sous DUP

Opération n° 79 15 064 XXX : Mauléon - Revitalisation du centre bourg - DEP/REC GENERALES



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



**AVENANT N° 2**  
**A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCA 79-15-064**  
**D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE MAULEON (79)**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS**

**ET**

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

**ENTRE**

La **Commune de Mauléon**, dont le siège est situé Place de l'Hôtel de Ville – BP 32 – 79700 MAULEON, représentée par son Maire, Monsieur **Pierre-Yves MAROLLEAU**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du .....

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

**d'une part, et**

La **Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Vice-Président, Monsieur **Claude POUSIN**, dûment habilité par délibération du Bureau communautaire n° .....

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

**d'autre part, et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-XX du 25 novembre 2021,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

La Commune de Mauléon, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé une convention opérationnelle (annexe n°1) le 3 mai 2016 visant une action foncière dans le cadre de la revitalisation du centre-bourg de Mauléon. Cette convention a par la suite été prorogée jusqu'au 30 juin 2022 par un avenant n°1 signé le 2 mai 2019 (annexe n°2).

La Commune a ainsi souhaité intervenir de façon prioritaire sur des immeubles fortement dégradés et vacants et sur un terrain en friche insérés dans le tissu urbain et dont la requalification doit permettre d'accueillir de nouveaux habitants et d'améliorer le cadre de vie.

De nombreuses démarches ont été engagées par la Commune puis par l'EPFNA afin d'acquérir à l'amiable les emprises foncières concernées mais sans résultat. Aussi, à la demande de la Commune, l'EPFNA a engagé la rédaction d'un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre de la démarche de revitalisation du centre-bourg de Mauléon.

Ainsi, les biens nécessaires à la réalisation des opérations envisagées par la Commune ont été déclarés d'utilité publique et cessibles par un arrêté préfectoral en date du 6 août 2019. Les ordonnances d'expropriation portant transfert de propriété ont été rendues par le Juge de l'expropriation le 1<sup>er</sup> décembre 2020. L'EPFNA ne bénéficiera cependant de la jouissance des biens qu'à l'issue de la procédure d'expropriation avec le paiement des indemnités de dépossession or cette échéance reste aujourd'hui incertaine en raison de difficultés pour obtenir des informations de la part d'un notaire.

Sur deux des emprises foncières concernées par la DUP (îlot bâti place Mauléon-Kirkel et terrain rue Saint-Gabriel), la Commune a sollicité un bailleur social (Deux-Sèvres Habitat) qui s'est positionné favorablement pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces deux opérations envisagées par DSH ont été programmées pour 2022 et figurent d'ailleurs dans le contrat de mixité sociale signé par la Commune avec les services de l'Etat dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 55 de loi SRU, la Commune ayant été déclarée comme déficitaire par un arrêté préfectoral en date du 2 mars 2020.

La convention arrivant à échéance le 30 juin 2022, le présent avenant a donc pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2023 afin de disposer du temps nécessaire pour finaliser la maîtrise foncière dans le cadre de la DUP et pour procéder à la rétrocession des biens au bailleur social.

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

### **ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION**

***Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 5.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :***

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2023, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et 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 Mauléon  
représentée par son Maire,

**Pierre-Yves MAROLLEAU**

La Communauté d'agglomération du Bocage  
Bressuirais  
représenté par son Vice-Président,

**Claude POUSIN**

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

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES** n° 2021/XX en date du .....

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CCA 79-15-064

Annexe n°2 : Avenant n°1

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-195**

Avenant n°3 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-011 d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor Hugo au centre-ville de Niort entre la commune de Niort et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-011 d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor Hugo au centre-ville de Niort entre la commune de Niort et l'EPFNA annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000€ (Inchangé) pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

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**

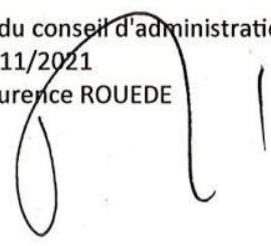
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Avenant n°3 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-011 d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor Hugo au centre-ville de Niort entre la commune de Niort et l'EPFNA

**Objet** : Requalification d'une ancienne galerie commerciale par l'implantation d'une cellule commerciale en RDC et la construction de 17 logements locatifs sociaux aux étages

**Contexte** : La Commune de Niort et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 11 avril 2016 une convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor Hugo dans le cœur du centre-ville de Niort.

La maîtrise foncière des différents lots de copropriété est désormais achevée et s'est concrétisée par l'achat du passage commun auprès des copropriétaires. Le coût total de cette maîtrise foncière, longue et complexe, dépasse les 2 millions d'euros HT.

Les conditions sont ainsi réunies pour envisager dès à présent une cession du foncier à l'opérateur désigné par la Ville de Niort, à savoir le bailleur social Immobilière Atlantic Aménagement (IAA), avant la fin de l'année 2021, la convention arrivant à échéance au 31 décembre 2021.

**Projet** : Le projet d'IAA consiste en la création d'une grande cellule commerciale en rez-de-chaussée d'une surface d'environ 900 m<sup>2</sup> et de 17 logements locatifs sociaux aux étages. Ce projet permettra ainsi de poursuivre la redynamisation du centre-ville de Niort.

Cet avenant a pour objet d'intégrer la minoration foncière de 570 000 € votée par le CA et de modifier l'échéance de la convention.

**Durée** : jusqu'au 31/03/2022

**Montant** : 3 000 000 €

**Garantie de rachat** : Commune de Niort

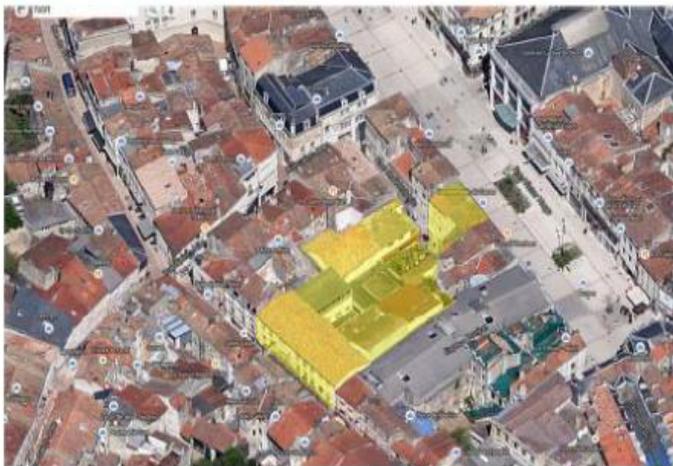
**Périmètre** : Galerie Victor Hugo en coeur de ville de Niort

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

[www.epfna.fr](http://www.epfna.fr)





**AVENANT N° 3  
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° CP 79-16-011**

**D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE LA GALERIE VICTOR HUGO AU  
CENTRE-VILLE DE NIORT**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE NIORT (79),**

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

**ENTRE**

**La Commune de Niort**, dont le siège est situé à Hôtel de Ville – Place Martin Bastard - BP 516 - 79022 NIORT Cedex, représentée par son Maire, Monsieur **Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du .....  
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **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 situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-XX du 2 novembre 2021,  
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part.**

## **PRÉAMBULE**

La Commune de Niort et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 11 avril 2016 une convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor Hugo dans le cœur du centre-ville de Niort.

Le projet porté par la Commune consiste à restructurer cet espace commercial et résidentiel et à renouveler l'occupation marchande afin de conforter l'attractivité du centre-ville et de créer une offre de logements neufs.

La maîtrise foncière des différents lots de copropriété est désormais achevée et s'est concrétisée par l'achat du passage commun auprès des copropriétaires. Le coût total de cette maîtrise foncière, longue et complexe, dépasse les 2 millions d'euros HT.

Les conditions sont ainsi réunies pour envisager dès à présent une cession du foncier à l'opérateur désigné par la Ville de Niort, à savoir le bailleur social Immobilière Atlantique Aménagement (IAA), idéalement avant la fin de l'année 2021, la convention arrivant à échéance au 31 décembre 2021.

Le projet d'IAA consiste en la création d'une grande cellule commerciale en rez-de-chaussée d'une surface d'environ 900 m<sup>2</sup> et d'une quinzaine de logements aux étages. Ce projet permettra ainsi de poursuivre la redynamisation du centre-ville de Niort.

Le respect de l'échéance de cession de l'ensemble du foncier avant le 31 décembre 2021 est cruciale pour IAA afin de pouvoir bénéficier de la subvention d'équilibre de 690 000 € obtenue dans le cadre du Fonds Friches et dont le déblocage est subordonné à des dépenses en 2021.

Au regard du montant de travaux important à engager par l'opérateur et du coût de maîtrise foncière par l'EPFNA, et malgré la subvention du Fonds Friches, le montant de la charge foncière pour ce projet reste inférieur aux dépenses engagées par l'EPFNA dans le cadre du portage foncier.

Ce déséquilibre d'opération vient aujourd'hui justifier l'octroi d'une minoration foncière, qui avait été accordée par le Conseil d'administration de l'EPFNA le 26 septembre 2017 et le 7 mars 2018.

Le présent avenant a pour objectif de définir les conditions d'octroi de cette minoration conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration du 26 septembre 2017 et du 7 mars 2018.

Cet avenant a également pour objet de prolonger la convention de 3 mois, par prudence, soit jusqu'au 31 mars 2022, au cas où la signature de l'acte de vente prenait du retard.

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

## **ARTICLE 1 - OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET DE REQUALIFICATION DE LA GALERIE VICTOR HUGO**

### **ARTICLE 1.1 - OBJET DE LA MINORATION FONCIERE**

La minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de requalification d'une galerie commerciale en centre-ville de Niort par la réalisation d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée et de logements locatifs sociaux aux étages.

Cette opération s'inscrit dans la dynamique globale de revitalisation du centre-ville de Niort. Elle constitue l'une des fiches actions de la convention-cadre Action Cœur de Ville signée le 16 juillet 2018 entre la Ville de Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et les différents partenaires financeurs dont l'EPFNA. Ce projet de requalification d'une ancienne galerie commerciale en centre-ville permet de mobiliser un nombre important d'aides publiques sous la forme de subventions. Malgré la mobilisation de ces financements, l'opérateur ne peut pas présenter une charge foncière permettant de couvrir l'ensemble des frais prévisionnels de maîtrise foncière.

Compte-tenu des coûts importants de maîtrise foncière et de requalification de cette galerie, la Ville de Niort sollicite la mobilisation d'une minoration foncière.

### **ARTICLE 1.2 - MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Par une délibération en date du 26 septembre 2017 et du 7 mars 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a étudié la proposition d'attribution d'une minoration foncière pour le projet de requalification de la Galerie Victor Hugo, commune de Niort.

Le montant total proposé au Conseil d'Administration était de 570 000 € HT, correspondant au reste à charge de la collectivité suite à la cession du bien à l'opérateur.

### **ARTICLE 1.3 - DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE**

Le coût total prévisionnel de la maîtrise foncière par l'EPFNA a été évalué à **2 066 332,18 € HT le 19 août 2021**.

L'opérateur accepte d'acquérir le foncier à ce prix de revient prévisionnel déduit de la minoration foncière, soit **1 496 332,18 € HT**. Cette capacité de l'opérateur à acquérir au prix de revient est rendue possible par les différentes subventions auxquelles il a pu prétendre (aides au titre du PLH, Fonds friches, Action Logement, etc.).

### **ARTICLE 1.4 - CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE**

La minoration foncière telle que mentionnée dans les délibérations du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitées sera mise en œuvre sur la base d'une cession à l'opérateur choisi pour réaliser l'opération, pour la requalification de la Galerie Victor Hugo par le développement d'une offre de logements locatifs sociaux et de commerce.

La mise en œuvre de la minoration foncière est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec l'opérateur afin de réaliser l'opération.

La Commune de Niort s'engage à prendre à sa charge le reste à charge de la collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

## **ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION**

***Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :***

L'exécution de la convention prendra fin le 31 mars 2022, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé auprès de l'opérateur désigné par la collectivité ou, à défaut, auprès de cette dernière directement.

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

- acquisition et 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 3 exemplaires originaux

La Commune de Niort  
représentée par son Maire,

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

**Jérôme BALOGÉ**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CP 79-16-011

Annexe n°2 : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-011

Annexe n°3 : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-011

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-196**

Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° 79-17-016 d'action foncière pour la requalification de l'îlot Dendert-Rochereau entre la Commune de Niort (79) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° 79-17-016 d'action foncière pour la requalification de l'îlot Dendert-Rochereau entre la Commune de Niort (79) et l'EPFNA annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € (Inchangé) pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° 79-17-016 d'action foncière pour la requalification de l'îlot Dendert-Rochereau entre la Commune de Niort (79) et l'EPFNA

**Objet** : Requalification de l'îlot Denfert-Rochereau

**Contexte** : La Ville de Niort et l'EPFNA ont signé le 18 décembre 2017 une convention opérationnelle dédiée au projet de requalification de l'îlot Denfert-Rochereau et intégrant les biens acquis par l'EPFNA sous l'empire de l'ancienne convention d'adhésion-projet « OPAH-RU Cœur de Ville » signée le 8 avril 2010. L'appel à projet engagé en 2019 a permis de retenir la SEMIE en tant qu'opérateur pour renouveler l'ensemble patrimonial avec, dans le cadre de la Politique de la Ville, le déploiement des fonctions du projet de France Service sur le rez-de-chaussée des immeubles portés par l'EPFNA et des espaces destinés à des activités tertiaire aux étages, l'ensemble prenant soin de s'articuler avec le projet lauréat de concours d'architecture urbain et paysager de l'îlot Denfert Rochereau, porté par la Ville de Niort.

**Projet** : Cet avenant n° 3 a pour objet de proroger la convention jusqu'au 30 juin 2022 afin de permettre à l'opérateur de finaliser son projet et d'engager sa réalisation et à la Ville de Niort de délibérer sur la cession du foncier porté par l'EPFNA. L'ensemble du foncier sera donc revendu à la SEMIE avant le 30 juin 2022. A défaut, la Ville de Niort s'engage à procéder elle-même à l'acquisition du foncier auprès de l'EPFNA, conformément aux conditions fixées par la convention.

**Durée** : 31/12/2021 -> 30.06.2022

**Montant** : 1 000 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : L'îlot Denfert-Rochereau est un îlot intégré en secteur prioritaire Politique de la Ville au nord de la ville de Niort, à proximité immédiate du Conseil départemental.

Depuis 2011 l'EPFNA maîtrise 5 parcelles (434 m<sup>2</sup>) pour un montant total d'acquisitions de 578 500 € ainsi que 153 000 € d'indemnités d'évictions pour la libération des locaux commerciaux.

**Commune de Niort (79)**

Périmètre d'intervention de l'EPF

Ilot Denfert-Rochereau



-  Périmètre de réalisation (8084 m<sup>2</sup>)
-  Propriété EPF
-  Propriété Ville de Niort

Convention opérationnelle requalification ilot Denfert-Rochereau entre la Ville de Niort et l'EPF

M

PG



**AVENANT N° 3  
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N °79-17-016  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE L'ILOT DENFERT-ROCHEREAU  
ENTRE  
LA COMMUNE DE NIORT  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

**La Commune de Niort**, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard - CS 58755 - 79027 Niort Cedex, représentée par son Maire, Monsieur **Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **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 situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-XX du 25 novembre 2021,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

La Ville de Niort et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 18 décembre 2017 une convention opérationnelle (annexe n°1) dédiée au projet de requalification de l'îlot Denfert-Rochereau et intégrant les biens acquis par l'EPFNA sous l'empire de l'ancienne convention d'adhésion-projet « OPAH-RU Cœur de Ville » signée le 8 avril 2010.

Par un avenant n° 1 signé 19 juin 2019 (annexe n°2), le portage foncier des biens acquis au titre de la convention a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2020 afin de mener à bien un appel à projets pour retenir un candidat et procéder au compromis de vente entre l'EPFNA et l'opérateur retenu.

L'appel à projet engagé en 2019 a permis de retenir la SEMIE en tant qu'opérateur pour renouveler l'ensemble patrimonial avec, dans le cadre de la Politique de la Ville, le déploiement des fonctions du projet de France Service sur le rez-de-chaussée des immeubles portés par l'EPFNA et des espaces destinés à des activités tertiaire aux étages, l'ensemble prenant soin de s'articuler avec le projet lauréat de concours d'architecture urbain et paysager de l'îlot Denfert Rochereau, porté par la Ville de Niort.

Un avenant n°2 à la convention (annexe n°3) a été signé le 10 décembre 2020 qui prévoyait une prorogation du portage jusqu'au 31 décembre 2021 afin de permettre une cession du foncier à la SEMIE avant cette échéance. Cependant, le montage opérationnel du projet ayant pris du retard, la Ville de Niort a sollicité l'EPFNA pour bénéficier d'une nouvelle prolongation de portage, sur un temps très limité (6 mois).

Le présent avenant a donc pour objet de proroger la convention jusqu'au 30 juin 2022 afin de permettre à l'opérateur de finaliser son projet et d'engager sa réalisation et à la Ville de Niort de délibérer sur la cession du foncier porté par l'EPFNA. L'ensemble du foncier sera donc revendu à la SEMIE avant le 30 juin 2022. A défaut, la Ville de Niort s'engage à procéder elle-même à l'acquisition du foncier auprès de l'EPFNA, conformément aux conditions fixées par la convention.

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

### **ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION**

***Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :***

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2022, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé auprès de l'opérateur désigné par la collectivité ou, à défaut, auprès de cette dernière directement.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

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

La Commune de Niort  
représentée par son Maire,

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

**Jérôme BALOGÉ**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUNHES** n° 2021/XX en date  
du .....

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n°79-17-016

Annexe n° 2 : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n°79-17-016

Annexe n° 3 : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n°79-17-016

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-197**

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°79-21-084 pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Saint-Maixent-l'École (79), la CC Haut Val de Sèvre et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°79-21-084 pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Saint-Maixent-l'École (79), la CC Haut Val de Sèvre et l'EPFNA annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000€ (Inchangé) pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le

29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le

02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°79-21-084 pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Saint-Maixent-l'École (79), la CC Haut Val de Sèvre et l'EPFNA

**Objet** : Intégration de la minoration foncière d'un montant plafond de 100 000 €) pour le projet de l'îlot Taupineau en centre-ville de St-Maixent-l'École

**Contexte** : La Commune de Saint-Maixent-l'École, la Communauté de communes Haut Val de Sèvres et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 24 août 2021 une convention opérationnelle relative à trois sites de projet dont la maîtrise foncière est assurée par l'EPFNA.

L'un d'entre eux, situé aux 1, 3, 5 et 7 rue Taupineau dans le centre-ville de Saint-Maixent-l'École, cadastré AP 382, 385, 386 et 387 d'une surface totale de 310 m<sup>2</sup>, correspond à un îlot composé d'immeubles comprenant des cellules commerciales en RDC et des logements aux étages. La maîtrise foncière par l'EPFNA s'est achevée en novembre 2020 pour un montant total d'acquisitions de 284 000 € HT.

Après avoir fait réaliser de premières études de faisabilité en 2020, la Ville a pris attache auprès d'un bailleur social (Immobilière Atlantic Aménagement) qui a établi un bilan financier prévisionnel et indiqué sa capacité à faire l'opération

**Projet** : Le projet consiste en l'aménagement de 2 grandes cases commerciales en rez-de-chaussée d'une surface totale utile d'environ 205 m<sup>2</sup> et de 6 logements locatifs sociaux aux étages de type T2 et T3 (3 PLUS, 2 PLAI et 1 PLS). Ce projet permettra ainsi de poursuivre la redynamisation du centre-ville de Saint-Maixent-l'École.

Le calendrier prévisionnel prévoit une cession de l'ensemble du foncier au bailleur au 1er trimestre 2022.

Le conseil d'administration de l'EPFNA a attribué une minoration foncière de 100 000 € par délibération du 28 mai 2021. L'objet de l'avenant est de l'intégrer à la convention et d'en préciser les modalités de mise en œuvre.

**Durée** : jusqu'au 31/12/2023

**Montant** : 500 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Ilot Taupineau sis 1, 3, 5 et 7 rue Taupineau dans le centre-ville de Saint-Maixent-l'École, cadastré AP 382, 385, 386 et 387 d'une surface totale de 310 m<sup>2</sup>.

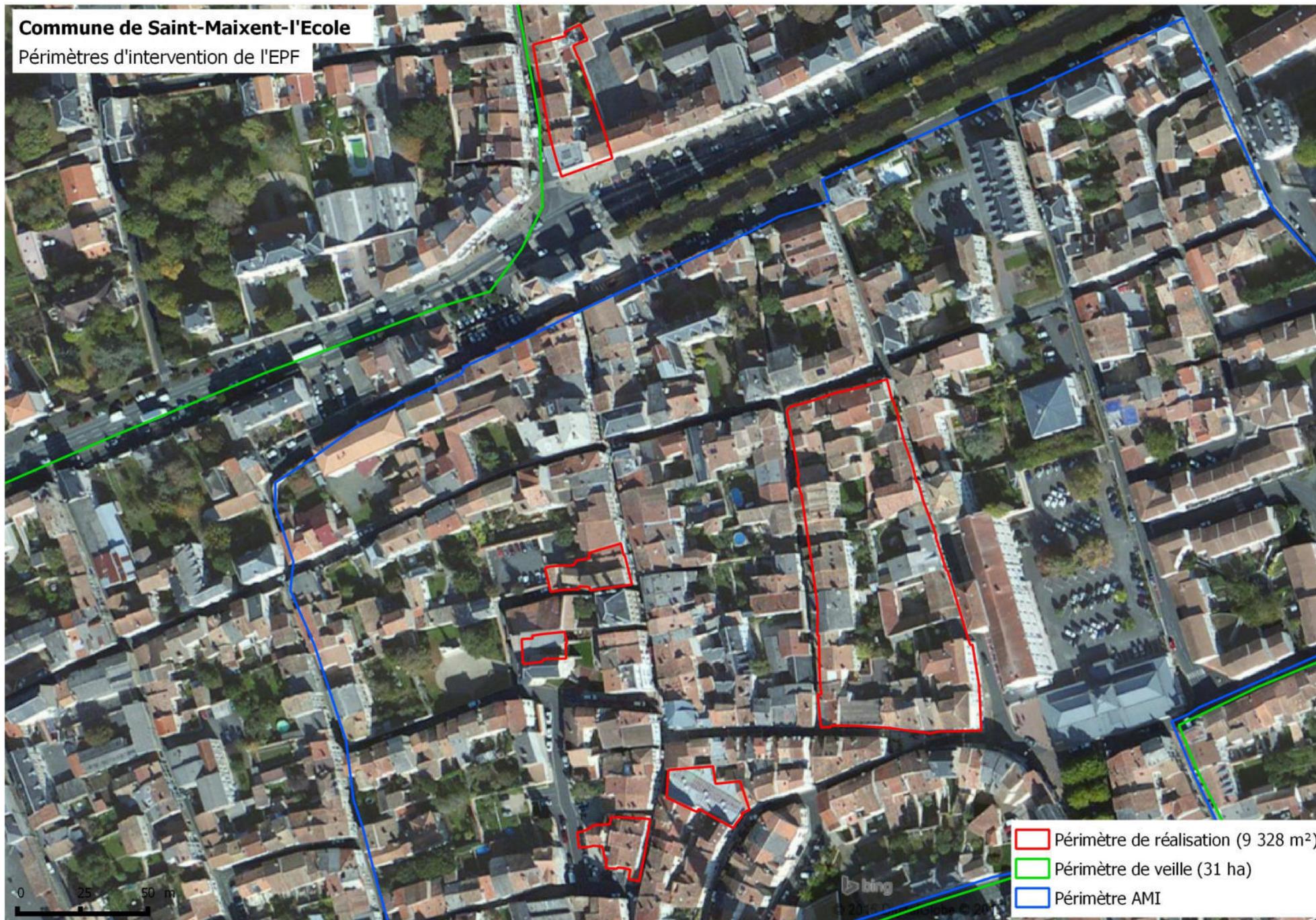
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

**Commune de Saint-Maixent-l'Ecole**

Périmètres d'intervention de l'EPF





**AVENANT N° 1  
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 79-21-084**

**POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE (79),**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES HAUT VAL DE SEVRE,**

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

**ENTRE**

**La Commune de Saint-Maixent-l'École**, dont le siège est situé à Hôtel de Ville – BP 34 - 79403 SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE Cedex, représentée par son Maire, Monsieur **Stéphane BAUDRY**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du .....  
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

**La Communauté de communes Haut Val de Sèvre**, dont le siège est situé 7 boulevard de la Trouillette – 79400 Saint-Maixent-l'École, représentée par son Président, Monsieur **Daniel JOLLIT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire 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-XX du 25 novembre 2021,  
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part.**

## **PRÉAMBULE**

La Commune de Saint-Maixent-l'École, la Communauté de communes Haut Val de Sèvres et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 24 août 2021 une convention opérationnelle relative à trois sites de projet dont la maîtrise foncière est assurée par l'EPFNA.

L'un d'entre eux, situé aux 1, 3, 5 et 7 rue Taupineau dans le centre-ville de Saint-Maixent-l'École, cadastré AP 382, 385, 386 et 387 d'une surface totale de 310 m<sup>2</sup>, correspond à un îlot composé d'immeubles comprenant des cellules commerciales en RDC et des logements aux étages. La maîtrise foncière par l'EPFNA s'est achevée en novembre 2020 pour un montant total d'acquisitions de 284 000 € HT.

Après avoir fait réaliser de premières études de faisabilité en 2020, la Ville a pris attache auprès d'un bailleur social (Immobilière Atlantic Aménagement) qui a établi un bilan financier prévisionnel et indiqué sa capacité à faire l'opération.

Le projet consiste en l'aménagement de 2 grandes cases commerciales en rez-de-chaussée d'une surface totale utile d'environ 205 m<sup>2</sup> et de 6 logements locatifs sociaux aux étages de type T2 et T3 (3 PLUS, 2 PLAI et 1 PLS). Ce projet permettra ainsi de poursuivre la redynamisation du centre-ville de Saint-Maixent-l'École.

Le calendrier prévisionnel prévoit une cession de l'ensemble du foncier au bailleur au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Compte tenu du montant significatif des travaux de réhabilitation à engager par le bailleur, ce dernier a indiqué ne pas être en mesure de dégager une charge foncière pour le rachat de l'îlot auprès de l'EPFNA.

S'agissant d'un projet stratégique pour la redynamisation du centre-ville de Saint-Maixent, la Commune et la Communauté de communes sont convenues de soutenir financièrement le bailleur pour l'acquisition du foncier. La Commune, qui assume la garantie de rachat au titre de la convention opérationnelle, a également sollicité auprès de l'EPFNA l'octroi d'une minoration foncière, qui a été accordée par le Conseil d'administration de l'EPFNA réuni le 28 mai 2021.

Le présent avenant a donc pour objectif de définir les conditions d'octroi de cette minoration conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration du 28 mai 2021.

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

### **ARTICLE 1 - OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET DE L'ILOT TAUPINEAU**

#### **ARTICLE 1.1 - OBJET DE LA MINORATION FONCIERE**

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de réhabilitation d'un îlot bâti en centre-ancien de Saint-Maixent-l'École par la réalisation de cellules commerciales en rez-de-chaussée et de logements locatifs sociaux aux étages.

Cette opération s'inscrit dans la dynamique globale de revitalisation du centre-ville de Saint-Maixent-l'École. Elle constituera l'une des fiches actions de la future convention ORT, la ville de Saint-Maixent-l'École ayant été désignée Petite Ville de Demain par le Préfet des Deux-Sèvres le 11 décembre 2020. Le projet de réhabilitation permet de mobiliser un nombre important d'aides publiques sous la forme de subventions. Malgré la mobilisation de ces financements, l'opérateur ne peut pas présenter une charge foncière permettant de couvrir l'ensemble des frais prévisionnels de maîtrise foncière.

Compte-tenu des coûts importants de réhabilitation des biens et de l'effort financier de la Ville de Saint-Maixent-l'Ecole qui prévoit l'allocation d'une subvention exceptionnelle à l'opérateur, cette dernière sollicite l'octroi d'une minoration foncière.

#### **ARTICLE 1.2 - MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Par une délibération en date du 28 mai 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a étudié la proposition d'attribution d'une minoration foncière pour le projet dit « îlot Taupineau » sur la commune de Saint-Maixent-l'Ecole.

Le montant proposé au Conseil d'Administration était de 100 000 € HT.

Le présent montant devra être confirmé par une délibération du Conseil d'Administration rendue exécutoire et publiée au recueil des actes administratifs.

#### **ARTICLE 1.3 - DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE**

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'acquisition des biens identifiés ci-avant s'élevaient à **295 866,70 € HT** au **23 juin 2021**.

Le montant de la charge foncière proposé par l'opérateur étant de **1 € HT**, le reste à charge prévisionnel de la Commune au titre de la convention opérationnelle peut donc être estimé à **295 865,70 € HT**.

Le montant de 100 000 € HT de minoration proposée représente donc environ 34 % du reste à charge de la Commune.

#### **ARTICLE 1.4 - CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE**

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base d'une cession à l'opérateur choisi pour réaliser l'opération, à savoir le développement d'une offre de logements locatifs sociaux et de commerces de proximité.

La mise en œuvre de la minoration foncière est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec l'opérateur afin de réaliser l'opération.

Afin de permettre à l'opérateur d'acquérir le foncier auprès de l'EPFNA au prix de revient déduit de la minoration foncière et ainsi de réduire le reste à charge de la collectivité, cette dernière, ainsi que la Communauté de Communes, prévoit d'attribuer une subvention d'équilibre à l'opérateur qui sera ajustée en fonction des aides qui pourront être perçues par l'opérateur par ailleurs (Fonds friches, etc.).

#### **Afin de respecter les engagements conventionnels, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :**

- Cession des fonciers à l'opérateur (Immobilière Atlantic Aménagement) : 1<sup>er</sup> trimestre 2022

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

La Commune de Saint-Maixent-  
l'École représentée par son Maire

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

La Communauté de communes  
Haut Val de Sèvre représentée par  
son Président

**Stéphane BAUDRY**

**Sylvain BRILLET**

**Daniel JOLLIT**

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 79-21-084

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021- 198**

Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière n°86-17-007 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Archigny (86), la CdA de Grand Châtelleraut et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière n°86-17-007 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Archigny (86), la CdA de Grand Châtelleraut et l'EPFNA annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000€ (Inchangé) pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le

29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le

02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le

02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière n°86-17-007 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Archigny (86), la CdA de Grand Châtelleraut et l'EPFNA

**Objet** : Planifier la cession et le paiement d'une avance afin de faciliter la clôture de la convention et le rachat du foncier par la commune d'Archigny

**Contexte** : La commune d'Archigny se situe à 23 kilomètres au Sud-Est de Châtelleraut et à 14 kilomètres au Nord-Est de Chauvigny. En plus de cette proximité avec ces deux pôles d'activité qui lui confère une certaine attractivité, la commune est également située à moins de 30 kilomètres de Poitiers. Elle compte actuellement 1 076 habitants.

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

En 2019, de nouveaux repreneurs ont été identifiés par la commune afin de relancer le restaurant, mais suite à la période de confinement ils ne sont plus en mesure de racheter le foncier. Cet avenant doit permettre de planifier la cession et le paiement d'une avance afin de faciliter la clôture de la convention et le rachat du foncier par la commune d'Archigny.

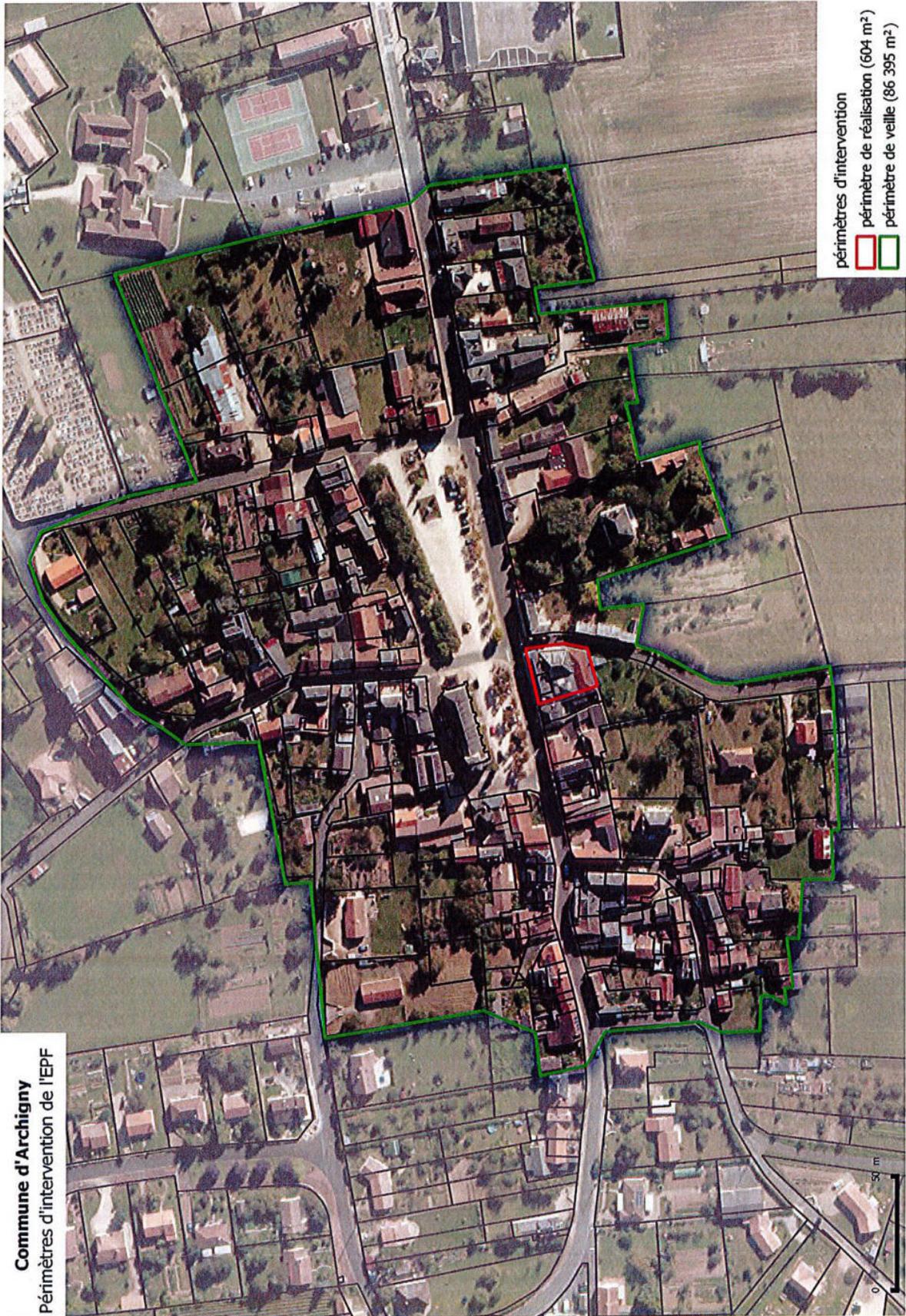
**Durée** : 31/12/2021 - 31/12/2023

**Montant** : 250 000 € (non modifié)

**Garantie de rachat** : Commune - non modifié

**Périmètre** : non modifié

**Commune d'Archigny**  
Périmètres d'intervention de l'EPF



périmètres d'intervention  
périmètre de réalisation (604 m<sup>2</sup>)  
périmètre de veille (86 395 m<sup>2</sup>)



ARCHIGNY

GRAND  
CHÂTELLERAULT  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE  
N° 86-17-007 POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE D'ARCHIGNY**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAUT**

**ET**

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

**Entre**

**La commune d'Archigny**, dont le siège est situé – 38 Rue Roger Furge, 86210 ARCHIGNY représentée par son maire, **Monsieur Jacky ROY**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

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

**d'une part,**

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

Ci-après dénommée « **la CAGC** » ;

**Et**

**L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2021-.... en date du 25 novembre 2021 ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

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

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

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

La date d'échéance de la convention était fixée au 28 décembre 2020, un premier avenant, signé le 12 novembre 2020 a prorogé la durée de la convention d'un an portant ainsi la date d'échéance au 31 décembre 2021, afin que le repreneur puisse effectuer les démarches pour racheter.

La convention arrive à échéance mais le repreneur n'a plus la capacité de racheter le foncier avant la fin de l'année 2021. Cet avenant doit permettre de planifier la cession et le paiement d'une avance sur commande afin de faciliter la clôture de la convention et le rachat du foncier par la commune d'Archigny.

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

### **ARTICLE 1 – PLANIFICATION DES AVANCES ET DES CESSIONS**

#### **Cet article vient compléter la convention initiale**

Il convient de rappeler que ce dispositif « *d'avance sur commande* » mis en place au profit de la collectivité, dans ce présent avenant, se fait à titre exceptionnel et permet d'accompagner de manière expérimentale ce projet et de tester un dispositif innovant entrant dans le champ de compétences de l'EPFNA.

#### **a) Dispositions et contexte**

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

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir *des avances sur commande*, conformément au planning de la cession à réaliser avant le terme de la convention. Ces avances engagent la collectivité à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient. Ainsi, la collectivité rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

#### **b) Annuités et échéanciers**

La convention liant la commune d'Archigny, la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault et l'EPFNA arrive à échéance le 31 décembre 2023 (*conf. art 2*).

Au 14 octobre 2021, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité un stock financier de **100 104,11 € HT**.

Il est donc proposé d'amortir le montant de **100 104,11 € HT**, jusqu'au **31 décembre 2023** :

- Avant le **20 décembre 2021, cession de l'usufruit** du bien, au profit de la collectivité, pour un montant de **15.000 €** ;
- Avant le **20 décembre 2022**, la collectivité versera une avance à l'EPFNA, d'un montant de : **45.000 €** ;
- Avant le **20 décembre 2023, cession de la nue-propriété**, au profit de la collectivité. Il n'y aura, donc, pas d'avance à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinera la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la collectivité. Le montant restant à verser par la collectivité au moment de la cession est, de **40 104,11 € HT sur la base des éléments connus au 14 octobre 2021**.

Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants et les dépenses envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de TVA.

#### **c) Règlement des avances sur commande**

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse un avis des sommes à payer, à la collectivité, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'avance déterminé ci-dessus. Pour les collectivités, les annuités seront considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14 ou M57), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi que de la convention auquel il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache.

L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

#### **d) Calcul du prix de cession**

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, (prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur), duquel les recettes sont déduites. Le prix de cession est donc égal à la valeur du stock total.

Dans le cadre de ces avances sur commande, la collectivité ne payera à la signature de l'acte seulement la différence entre le prix de revient total et les annuités qu'elle aura déjà versées.

Par conséquent, au 2<sup>ème</sup> semestre 2023, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession des fonciers. Il sera égal au montant du stock foncier total. L'EPFNA adressera le montant du prix de cession à la collectivité.

La collectivité doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier, par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil Municipal confirmant ainsi cet accord.

### **La restitution des sommes trop perçues**

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que la valeur du stock final soit finalement inférieur au budget prévisionnel.

S'il s'avère que la collectivité a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande. Le remboursement se fera avec déduction de l'éventuelle facture d'apurement.

Il en est de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur ou un exploitant acquière, finalement, le foncier à la place de la collectivité, l'EPFNA restituera les montants trop-perçu à la collectivité.

### **L'apurement des comptes**

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes et la signature de l'acte notarié, comme la taxe foncière au titre de l'année 2023), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant la cession sera, si nécessaire, établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

Ainsi, dans le cadre de ce projet, un apurement sera réalisé, en dehors de l'acte de cession, sur facture en fin de durée de portage.

#### **e) Transfert de propriété**

Le paiement des avances mise en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat des fonciers par la collectivité. Pour cette dernière, le transfert de propriété et de jouissance ne se fera qu'à la date de signature de l'acte notarié.

Ainsi, la collectivité paie progressivement mais ne devient propriétaire qu'à compter **du jour de la signature des actes de cession correspondant aux fonciers susvisés en leur forme authentique**.

## **ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

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

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2023, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

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

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

La commune d'Archigny,  
représentée par son maire

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

**Jacky ROY**

**Jean-Pierre ABELIN**

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

**Sylvain BRILLET**

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

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

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021-199

**Convention réalisation pour la requalification d'une friche commerciale entre Creysse, la CdA Bergeracoise (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 pour la requalification d'une friche commerciale entre Creysse, la CdA Bergeracoise (24) 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 réalisation pour la requalification d'une friche commerciale entre Creysse, CdA Bergeracoise (24) et l'EPFNA

**Objet** : Implantation d'un programme de logement sur une friche commerciale

**Contexte** : La Commune de Creysse est située en première couronne de l'agglomération bergeracoise, à la croisée de la N21 reliant Périgueux et Bergerac, mais surtout traversé par l'axe de la D660 Bergerac-Sarlat.

**Projet** : La Commune souhaite que l'EPF fasse l'acquisition d'un ancien magasin de meuble très visible en entrée de bourg, pour le démolir et y installer un programme de logement avec une part de mixité sociale.

**Durée** : La convention sera échue le 31 décembre 2025.

**Montant** : 600 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Il s'agit d'un périmètre de réalisation sur les deux parcelles qu'occupent la friche



COMMUNE DE CREYSSE



**CONVENTION REALISATION N° 24-21-  
Pour la requalification d'une friche commerciale**

**ENTRE**

**LA COMMUNE de CREYSSE**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION BERGERACOISE**

**ET**

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

**ENTRE**

La **commune de Creysse**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 12 Grand rue à Creysse (24100), représentée par **Monsieur Frédéric DELMARES**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

**d'une part,**

La **Communauté d'agglomération Bergeracoise**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Domaine de la Tour, la Tour Est à Bergerac (24100) – représentée par **Monsieur Frédéric DELMARES**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....,

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

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- ..... du XX XX 2021.

ci-après dénommé « EPFNA » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

### La Commune de Creysse

La commune de Creysse est localisée au sud-ouest du département de la Dordogne. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise ( 38 communes) depuis sa création en 2013.

Son territoire borde à l'Est la ville centre de Bergerac située à 6mn.

Elle est intégrée au pôle urbain du SCOT Bergeracois sur lequel on souhaite développer en priorité l'habitat, les emplois, les services et équipements publics.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la RN21 sur la section qui relie Périgueux à Bergerac, mais son territoire et son bourg est également traversé par l'axe très important de la D660 Bergerac-Sarlat qui longe la Vallée de la Dordogne.

Creysse est située à 9mn de l'aéroport et à 10mn de la gare.

C'est une commune dynamique sur le plan économique comprenant une zone commerciale ( hypermarché carrefour et ses commerces) , une papeterie dans le bourg, et de nombreuses entreprises : entreprise VILGO, WA CONCEPTION.

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

	Creysse	Communauté d'Agglomération Bergeracoise	Dordogne
Population	1 748 habitants	60 581 habitants	427 880 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	- 0,4%	-0.3%	-0,44%
Taux de Logements locatifs sociaux	17.05%	9.16%	
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	Entre 25 et 30 (permis tout confondus habitats et économiques) Dont 24 en moyenne de logements créés (hausse depuis l'approbation du PLUi)	Environ 500 pour les logements ( hausse avec le PLUi approuvé en 2020 sur Bergerac avec plus d'opérations groupées-lotissement logements sociaux )	2046

	CREYSSE	CAB	
Taux de vacance du parc de logements	11,7 %	10.4%	10.3%
Nombre de personnes par ménages	2,07	2.05%	2.05%

La Communauté d'agglomération Bergeracoise a été créée par l'arrêté préfectoral du 15 septembre 2013, regroupant aujourd'hui 38 communes, et 60 581 habitants.

Agissant en application de la délibération n°2016-066, en date du 25 juillet 2016, du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, 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 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU(i)HD</b> <b>Habitat et déplacement</b>	Approuvé le 13 janvier 2020	Une modification du PLUi a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 20/09/21  Prévision révision PLUi HD : d'ici 3 ans ( pas de date fixée)
<b>PLH</b>	Intégré dans le document du PLUi approuvée le 13 janvier 2020	Prévision révision PLUi HD : d'ici 3 ans ( pas de date fixée)
<b>SCOT</b>	Approuvé le 02 décembre 2014	SCOT révisé le 30 septembre 2020

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

- des projets de logements,
- de développement économique,

- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)

- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

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

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

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

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

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

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

## 1.3. La convention cadre

**La Communauté d'agglomération Bergeracoise rappelle** que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-17-81 signée le 9 janvier 2018 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 18 décembre 2017 et du conseil d'administration du 13 décembre 2017.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Assister les communes de l'Agglomération dans leurs ambitions de renouvellement en terme d'habitats, de développement économique et touristique
- Définir les objectifs partagés de la CAB à travers ses documents de planification comme son PLH ou son SCOT, et de l'EPF à travers son PPI
- Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend des compétences communautaire :

- Aménagement de l'espace communautaire et équilibre social de l'habitat (cf. délibération de prise de compétences par l'intercommunalité).

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

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention**

Le secteur d'intervention est identifié comme « Friche » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLUi	Particularités de la parcelle	Occupation
AP 194 et 197	12 900m2	Local commercial avec habitation de gardiennage et stationnement	Lieu-dit Le Bourg	UB : vocation d'accueillir de l'habitat +service+bureaux +commerces inférieur à 150m2+ projet d'intérêt public	Zone de corridor boisé (Art L 151-23) identifiée au plan zonage à protéger qui pourra être réduit dans le cadre d'une révision simplifiée ou d'une révision  Zone archéologique  Servitude de passage ( accès pour les riverains)	Vacant

Sur ce foncier est implanté actuellement un ancien magasin de meubles avec une maison d'habitation de gardiennage sur un bâtiment d'une surface d'environ 1322m2 abandonnées depuis de nombreuses années. Un permis de démolir avait été délivré en décembre 2020, mais pas de démolition constatée à ce jour.

C'est une friche urbaine stratégique à reconquérir pour la ville. En effet le terrain est agréable, arboré malgré une façade sur la RD660 ( route à grande circulation source de nuisances sonores) avec une partie sud boisée,

Le terrain borde la rivière avec un aménagement de la voie verte ( piétons, vélos) permettant de s'acheminer vers les écoles, les services, Bergerac...)



## 2.2 Définition du projet

Le projet défini par la Commune est le suivant : **Production de logements**

### 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
- En collectifs/en maisons individuelles/semi collectifs

Deux hypothèses :

1<sup>er</sup> projet : démolition du bâtiment , division du terrain en 5 terrains à bâtir pouvant accueillir 2 maisons sur chaque soit 10 maisons , soit 8 terrains individuels de 500 à 800m<sup>2</sup> chacun avec un aménagement de voirie car la commune a d'autres projets d'extension ou création de logements sociaux sur la ville.

Sur cette opération pas de logements sociaux car la commune a plusieurs projets d'extensions ou de création de logements sociaux sur la ville.

2<sup>ème</sup> projet : sur l'emprise du bâtiment existant de 1200m<sup>2</sup>, démolition et reconstruction d'un bâtiment avec 2 plateaux de 600m<sup>2</sup> à créer :

**Un plateau divisible de 600m2** pour du logements à l'étage pour de la colocation à destination des jeunes soit 6 logements de 80m2 + des plus petits logements à vocation sociale ( T1-T2)

**Un deuxième plateau divisible de 600m2** : au rez de chaussée aménagement de locaux pour du service ( laverie, . . .) et bureaux et facilement transformables en logements si besoin.

Avec une borne électrique pour vélos et voitures

+ 2 terrains à bâtir sur le résiduel du terrain.

Ces deux opérations seront phasées puisque pour une partie du terrain, il faudra attendre une révision ou révision simplifiée pour réduire la contrainte environnementale de l'espace de corridor boisé.

Pour ces deux projets il conviendra de maintenir l'accès longeant le terrain côté Creysse jusqu'à la rivière Dordogne servant de servitude de passage pour les riverains.

Au-delà de 6 logements ou de 400m2 de surface de plancher , 35% minimum de la surface de plancher doit être consacré à des logements sociaux

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

Le bilan financier à ce stade n'est pas établi, aucune étude n'a pu être encore réalisée.

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.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 un opérateur privé.

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

- Négociation foncière et acquisition : 2022-2023
- Réalisation des études complémentaires : 2022
- Consultation d'opérateurs : 2023 - 2024
- Signature promesse de cession : 2024
- Dépôt du Permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : 2025
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet : 2025-2026
- Cession du foncier par l'EPFNA au porteur de projet : 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 13 janvier 2020, le Président de la Communauté d'agglomération est titulaire du droit de préemption urbain simple sur 37 communes et titulaire du droit de préemption renforcé sur Bergerac et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération 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 a sollicité l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

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

### **3.2 Modalités de réalisation des études**

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

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

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

## **ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **4.1 Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de SIX CENTS MILLE EUROS HORS TAXES (600 000€ 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 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 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 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 3 exemplaires originaux

La Commune de Creysse  
représentée par son Maire,

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

**Frédéric DELMARES**

**Sylvain BRILLET**

La Commune d'Agglomération Bergeracoise  
représentée par son Président,

**Frédéric DELMARES**

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- 200

**Convention de veille foncière sur le quartier de la gare 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 de veille foncière sur le quartier de la gare 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 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

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

29 NOV. 2021

02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Convention de veille foncière sur le quartier de la gare entre Terrasson-Lavilledieu, la CdC du Terrassonnais en Périgord Noir - Thenon - Hautefort (24) et l'EPFNA

**Objet** : Veille active sur des fonciers stratégiques du quartier de la gare de Terrasson pour y réimplanter des activités économiques et des logements

**Contexte** : La Commune de Terrasson et la ville centre de 6 300 habitants d'un bassin de vie et d'emploi, qui grâce à sa gare n'est qu'à seulement quelques minutes de Brive et trente minutes de Périgueux.

**Projet** : Cette convention doit permettre de mener une action de veille active sur quelques fonciers stratégiques du quartier (friches industrielles et commerciales, emprise SNCF), en parallèle des études lancées par la Ville sur le quartier.

**Durée** : 4 ans

**Montant** : 800 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : La périmètre de veille est composé de plusieurs fonciers pré-identifiés par la Commune du fait de leur emplacements stratégiques aux abords immédiats de la gare et des futurs équipements du quartier (EHPAD), de leur vacance et de leur état dégradé.



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



### CONVENTION DE VEILLE SUR LE QUARTIER DE LA GARE

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**

1

# 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 :

	<u>Terrasson-Lavilledieu</u>	<u>CDC</u>	<u>Département</u>
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 %
Nombre de personnes par ménages en 2018	2,12	2,15	2,1

## 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'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	Production de logements
X	
X	Revitalisation urbaine
	Activité servicielle

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 :

- **Aménagement de l'espace**

La présente convention répond aux objectifs de la Commune. Elle dépend notamment de son champ d'action en matière :

- **D'habitat**

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 la gare SNCF

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de redynamiser le quartier de la gare avec l'implantation de nouvelles activités commerciales, économiques, servicielles et résidentielles. 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 le secteur de la gare SNCF 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
AB 514p AC 186, 187, 188, 438, 439, 932 et 191	17 000 m2	Friches industrielles et commerciales, délaissés SNCF	Rue Max Tourailles,  Rue de l'Industrie,  Avenue Louis Pasteur	UC	Délaissés SNCF,  Anciennes activités industrielles  Logements	Vacant pour l'essentiel et une partie habitat louée



## **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
- 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. 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.

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**

Dans le cadre de PVD, la Commune souhaite renouveler l'image du quartier de la gare qui permet à la ville d'être à quelques minutes seulement du centre-ville de Brive, mais aussi à 30 minutes de Périgueux

L'EPFNA pourrait accompagner la Commune dans l'acquisition de fonciers pré-identifiés au travers d'une étude, mais aussi éventuellement dans leur démolition et dépollution.

Une étude commandée au CAUE de la Dordogne est d'ores et déjà en cours et prévoit un focus particulier sur cette zone.

Plusieurs projets sont en cours de gestation dont notamment l'implantation de l'EHPAD public La Roche Libère. D'autres éventualités sont en cours de réflexion telles que l'implantation d'une résidence pour seniors ou d'une école maternelle.

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

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 800 000 € HT. (HUIT 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 appelé 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. 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-2021-201

**Convention d'étude pour la reconversion d'une friche hospitalière entre Casteljaloux (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'étude pour la reconversion d'une friche hospitalière entre Casteljaloux (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.

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 d'étude pour la reconversion d'une friche hospitalière entre Casteljaloux (47) et l'EPFNA

**Objet** : Etude pour la reconversion d'une friche hospitalière

**Contexte** : Casteljaloux est une commune du Sud Ouest du Lot et Garonne membre de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne. La ville est partagée entre les Landes de Gascogne (Albret landais) et ses forêts de pins au sud, et les coteaux cultivés (maïs, blé, tournesol) du Queyran au nord. Casteljaloux est traversée par les routes départementales D 933 et D 665, ancienne route nationale 655. La commune comptait 4 533 habitants en 2018.

**Projet** : La commune souhaite reconvertir l'ancien hôpital de son centre ville. Elle souhaite que l'EPFNA l'accompagne pour la réalisation d'étude de préféabilité en fonction des orientations de projet qui lui seront données.

**Durée** : 18 mois

**Montant** : 100 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : La friche Hospitalière se compose d'un cloître, d'une aile nord, d'un bâtiment satellite, d'un bâtiment administratif, du bâtiment principal, et d'une chapelle pour une surface utile de 4678 m<sup>2</sup>.



 Périmètre d'étude (4856 m<sup>2</sup>)



## CONVENTION d'ETUDES N° 47-21-

### CONVENTION D'ETUDE POUR LA REQUALIFICATION D'UNE FRICHE HOSPITALIERE

ENTRE

LA COMMUNE DE CASTELJALOUX

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Casteljaloux**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie Place de la République 47700 Casteljaloux, représentée par **Madame Julie CASTILLO**, 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-2021- ..... du ..... 2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

### La Commune de Casteljaloux

La commune de Casteljaloux est localisée au Sud Est du département du Lot-et-Garonne. Elle est intégrée à la Communauté de Commune des Coteaux et Landes de Gascogne depuis le 31 décembre 2012.

La ville est partagée entre les Landes de Gascogne (Albret landais) et ses forêts de pins au sud, et les coteaux cultivés (maïs, blé, tournesol) du Queyran au nord. L'accessibilité routière de la commune est assurée par les routes Départementales D933 et D665.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	4 533	12 415	331 970
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-2,5 % (2013-2018)	7,2 % (2014-2020)	-0,3 % (2017-2018)
Taux de Logements locatifs sociaux	10,4 %	5,3%	7,35 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	18 logements		
Taux de vacance du parc de logements	15,9% (2018)	12,2% (2018)	11,5 % (2018)
Nombre de personnes par ménages	1,84 (2018)		2,11 (2018)

#### La Communauté de communes des Coteaux des Landes de Gascogne,

La Communauté de communes de **des Coteaux des Landes de Gascogne** a été créée par l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1996, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 31 décembre 2012, regroupant aujourd'hui 27 communes, et 12 415 habitants/population au dernier recensement.

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 :

	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
<b>PLU</b>	28 septembre 2007	1ere modification le 27 mars 2019 1ere révision simplifiée le 14 décembre 2010

		2eme modifications le 23 novembre 2012 2eme modifications simplifiée le 27 septembre 2016
<b>SCOT</b>	29 juin 2018	

## 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**

#### **1.1. Objet de la convention**

**La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Casteljaloux 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 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
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

#### **1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et le 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	X	Etudes
	Protection de l'environnement	X	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.

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 - PÉRIMÈTRES D'ETUDES**

#### **2.1 Définition du secteur d'intervention et des objectifs**

La Commune de Casteljaloux souhaite mener une politique foncière volontariste de reconversion d'une friche hospitalière dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser une opération de revalorisation de son centre-ville.

Au regard de l'avancée de la réflexion et afin de limiter les risques techniques et financiers pour les partenaires, la Commune de Casteljaloux et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase d'études au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention sur lequel seront réalisées les études est identifié comme « Friche Hospitalière en centre-ville » et défini par les éléments suivants :

- Ua (zonage PLU, ou CC, )
- Ville dense historique

Le secteur d'intervention est identifié comme « Friche Hospitalière en centre-ville » 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
AD425	40 m <sup>2</sup>	Bati sur terrain propre	13 Place de Roy	Ua		Vacant
AD829	280 m <sup>2</sup>					
AD847	1205 m <sup>2</sup>					
AD1025	3356 m <sup>2</sup>					



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

La commune de Casteljaloux souhaite requalifier une friche hospitalière qui n'est plus en activité depuis presque 10 ans. Cette friche est située dans son centre-ville.

Les premières orientations des études déjà réalisées ne conviennent pas complètement à la commune. Elle souhaite que l'EPFNA l'accompagne dans la définition de son projet afin de connaître la faisabilité technique et financière de reconversion de cette friche à travers la rédaction d'un cahier des charges et le lancement d'études de reconversion et de programmation.

Les partenaires, l'Etat, le département, le CAUE et les opérateurs seront associés à cette étude

**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/une:**

	Plan guide de valorisation foncière		Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	x	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...)
x	Etude de programmation		Étude géotechnique
	Gisement foncier	x	Etude de faisabilité
	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)		Etude de réhabilitation et économiste de la construction
	Constitution DUP et enquête parcellaire		Autres

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 :

- Atelier Flash
- Diagnostics avant-ventes
- Plans du site

### **ARTICLE 3 – MODALITES DE REALISATION DES ETUDES**

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 de Casteljaloux, 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'EPFNA décidera ou non

d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la collectivité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

#### **ARTICLE 4 – MODALITES DE FINANCEMENT**

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune de Casteljaloux et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

#### **ARTICLE 5 - MODALITES DE PAIEMENT**

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas de passage en convention de réalisation ou de veille, le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention si celle-ci est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

#### **ARTICLE 6 - 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 :

**100 000 € HT (CENT MILLE EUROS HT)**

L'EPFNA ne pourra engager de dépenses d'études au-delà du plafond de ladite convention et sans accord écrit de la Personne Publique Garante selon les formulaires annexés à la présente convention.

Au terme de ou des études, la commune de Casteljaloux est tenue de rembourser à l'EPFNA, la part des études réalisées et des dépenses liées à ces études.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la commune de Casteljaloux 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 de Casteljaloux, 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.

#### **ARTICLE 7 - 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 8 – 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 HENRIOT – 05 53 93 48 00
- Réfèrent politique Commune : Maire ou Adjoint : Madame le Maire Julie CASTILLO
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Siméon SOULET/Pierre LANDES – [simeon.soulet@epfna.fr](mailto:simeon.soulet@epfna.fr) – 06 21 37 94 96

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

## **ARTICLE 9 – SUITE DE LA CONVENTION**

Au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité selon si elle est signataire, et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

Le passage de conventions de projet pour chacun des projets validés par la Commune, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

- Le passage de conventions de veille, si certains projets ne nécessitent pas de négociations amiables et doivent donner lieu à des arbitrages.
- L'abandon de l'opération.

Pour l'ensemble des cas, en fonction de l'équilibre de l'opération, des risques financiers et des priorités d'intervention de l'EPFNA, ce dernier se réserve le droit de ne pas engager de phase opérationnelle.

## **ARTICLE 10 – TRANSMISSION DES DONNEES**

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

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

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

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

## **ARTICLE 11 – COMMUNICATION**

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

## **ARTICLE 12 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

La Commune de Casteljaloux sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

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

La commune Casteljaloux  
représentée par son maire,

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

Julie CASTILLO

**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-2021-202****Convention d'étude pour la reconversion d'une friche en centre-bourg entre Verteuil -d'Agenais (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'étude pour la reconversion d'une friche en centre-bourg entre Verteuil-d'Agenais (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  
Réceptionné à la préfecture de région le

29 NOV. 2021

02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Convention d'étude pour la reconversion d'une friche en centre-bourg entre Verteuil-d'Agenais (47) et l'EPFNA

**Objet** : Etude pour la reconversion d'une friche en centre bourg de Verteuil-d'Agenais.

**Contexte** : La commune de Verteuil-d'Agenais est située au centre du Département du Lot-et-Garonne dans la Communauté de Communes de Lot et Tolzac et est considérée comme une commune rurale. Le château de Verteuil surplombe la commune et est inscrit au titre des monuments historiques en 1996.

La commune compte 588 habitants en 2018.

**Projet** : La commune souhaite requalifier un ancien local commercial "Terres du Sud" (stockage et vente de produits agricoles) qui est la dernière friche de son centre-bourg.

A ce titre elle sollicite l'EPFNA pour évaluer la faisabilité technique et financière du projet qui reste à définir.

**Durée** : 18 mois

**Montant** : 50 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Ancien local commercial appartenant au groupe coopératif agricole "Terres du Sud" qui a fermé depuis quelques années du fait de sa nouvelle politique de centralisation.





**CONVENTION D'ETUDES N° 47-21-....  
POUR LA RECONVERSION D'UNE FRICHE EN CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE VERTEUIL D'AGENAIS**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Verteuil d'Agenais** dont la Mairie est située 5 rue de la Mairie, 47260 Verteuil-d'Agenais, représentée par son Maire **Monsieur Jean-Claude BLAY**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ..... ,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**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 25 novembre 2021.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**D'autre part**

## PRÉAMBULE

### La Commune de VERTEUIL D'AGENAIS

La commune de Verteuil d'Agenais est localisée au centre du département du Lot-et-Garonne. Elle fait partie de la Communauté de Communes Lot-et-Tolzac

L'accessibilité routière de la commune est assurée par plusieurs routes départementales (314 et 120). Verteuil-d'Agenais est une commune rurale, elle fait partie des communes peu ou très peu rurales. La commune est en outre hors attraction des villes.

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

	Verteuil d'Agenais	Lot et Tolzac	Lot et Garonne
<b>Population</b>	588	7 318	331 970
<b>Variation annuelle de la population</b>	-0,15 %	- 0,025 %	- 0,3 %
<b>Taux de Logements locatifs sociaux</b>	3 %	1,4 %	7,35 %
<b>Rythme de construction</b>	1,4 lgts/an		
<b>Taux de vacance du parc de logements en 2018</b>	10,7 %	12,9 %	11,5 %
<b>Nombre de personnes par ménages</b>	2,14 ppm	2,17 ppm	2,11 ppm

### Communauté de Communes Lot et Tolzac

La Communauté de Communes Lot et Tolzac a été créée par arrêté préfectoral le 26 décembre 1996. Elle regroupe aujourd'hui 15 communes, et 7 318 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°. . . . ., en date du xxx, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de xxx, 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 xxxx ;

### Les Documents de planification et de programmation en vigueur :

PLUi	Approuvé le 28 janvier 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 habilitée à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

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

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

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

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

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

	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	x	Friches complexes
	Lutte contre les risques		

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	Reconversion d'une friche en centre-bourg
---	---

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. – 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 « Ancien commerce TERRE DU SUD »**

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

Le secteur d'intervention sur lequel seront réalisées les études est identifié comme « **Ancien commerce TERRE DU SUD** » et défini par les éléments suivants :

- Zonage U1 du PLUi
- La commune de Verteuil d'Agenais est couverte par une zone de protection des bâtiments historique par le classement de son château.

Le foncier est un ancien hangar de stockage vente de produits agricoles fermé depuis plusieurs années. La coopérative agricole a mis en place une nouvelle politique de centralisation de ses achats et a fermé plusieurs de ses magasins dans les villages ruraux du Lot et Garonne.

Le site se compose d'une partie dure pour la vente et d'une partie hangar pour le stockage. La superficie totale des deux parcelles est de 2063 m<sup>2</sup> pour 230 m<sup>2</sup> de surface utile (sans compter le hangar de stockage).

Les bâtiments sont très probablement amiantés. La pollution des sols sera à examiner du fait de la présence d'une pompe à fuel et d'une cuve à la cave.

Cet ensemble est à vendre, la négociation a été entamée par la Commune sans avoir conscience de la pollution présente sur le site. L'AT 47 accompagne la collectivité sur la définition du projet et les diagnostics à réaliser.



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

### 2.2.a Objectifs

Le projet est à définir en fonction des diagnostics qui seront réalisés.

La commune souhaite que l'EPFNA l'accompagne afin de définir avec elle les orientations possibles pour la reconversion de cette friche. Des études de faisabilité techniques et financières pourront être réalisées afin d'orienter la décision publique concernant le devenir de ce foncier. .

### 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 :**

	Plan guide de valorisation foncière	x	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	x	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...)
x	Etude de programmation		Étude géotechnique
	Gisement foncier	x	Etude de faisabilité
	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)		Etude de réhabilitation et économiste de la construction
	Constitution DUP et enquête parcellaire		Autres

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 :

- Appui de l'agence technique départementale
- Diagnostic avant-vente (amiante, plomb, termites)

Une fois terminées et en fonction de la validation politique, les études réalisées par l'EPFNA pourront servir de plan d'action détaillé à la Collectivité pour cette friche. Ces actions pourront se concrétiser par l'acquisition de ces fonciers et par la recherche 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 Commune selon les formulaires annexés à la présente convention.

Au terme 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 : DGS/DGA ou responsable de service : Sandrine BOISON, secrétaire de Mairie - 05 53 88 80 05 - [mairieverteuilagenais@collectivite47.fr](mailto:mairieverteuilagenais@collectivite47.fr);
- Réfèrent politique Commune : Maire: Monsieur Jean-Claude BLAY – 06 77 11 16 91
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Siméon SOULET et Pierre LANDES

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

La Commune de Verteuil d'Agenais  
représentée son Maire,

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

**Monsieur Jean-Claude BLAY**

**Sylvain BRILLET**

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- 103

**Convention en faveur de la reconversion du site de la Maison Dieu de Montmorillon entre Département de la Vienne, la CdC Vienne et Gartempe et Commune de Montmorillon (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 en faveur de la reconversion du site de la Maison Dieu de Montmorillon entre le Département de la Vienne, la CdC Vienne et Gartempe et Commune de Montmorillon (86) et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021  
Laurence ROUEDETransmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021  
Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021Approbation 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 en faveur de la reconversion du site de la Maison Dieu de Montmorillon entre le département de la Vienne, la CdC Vienne et Gartempe et Commune de Montmorillon (86) et l'EPFNA

**Objet** : Reconversion de la friche de la Maison Dieu de Montmorillon (ancien EPHAD)

**Contexte** : Le site de la Maison Dieu est localisé au sein de la commune de Montmorillon, dans la Communauté de communes Vienne et Gartempe, au Sud du département de Vienne, et à 50 km de Poitiers. Ce site a été transformé en Petit Séminaire en 1807, avant de devenir un EPHAD en 1969 et de fermer ses portes en 2009. Les bâtiments se composent d'une chapelle fondée au XIIe siècle et d'un Octogone datant des XIIe - XIIIe siècles dont le plan octogonal rappelle le Saint Sépulcre de Jérusalem, unique en Europe. Le monument est classé monument historique depuis 1840.

**Projet** : Les projets envisagés, depuis plusieurs années sur ce site de presque 5 ha, n'ont pas abouti et évoluent. La préfète de la Vienne, le président du Conseil départemental, le maire de Montmorillon et le président de la Communauté de communes ont souhaité échanger sur l'avenir de ce patrimoine exceptionnel et emblématique de la ville et du Montmorillonnais, en lien avec la Direction générale du CHU, propriétaire du bâtiment. Ils ont convenu de la nécessité pour le territoire de se mobiliser pour accompagner au mieux les investisseurs qui souhaiteraient valoriser ce site.

Ainsi, un portage du site par l'EPFNA pour le compte des collectivités permettrait de gérer au mieux la phase transitoire nécessaire pour préciser le projet, et de mettre en valeur le bâtiment : par des travaux de mise en sécurité, de curage, de désamiantage et de démolition partielle.

Ainsi, l'intervention de l'EPFNA va permettre de révéler le potentiel du site et de faciliter sa reconversion par les investisseurs. L'objectif est de continuer à le faire vivre sur le plan culturel tout en bénéficiant de l'expertise de l'EPFNA.

**Durée** : jusqu'au 31/12/2027

**Montant** : 1 500 000 €

**Garantie de rachat** : Département de la Vienne (86)

**Périmètre** : Périmètre de réalisation sur un ancien centre hospitalier de 5 ha

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

DÉPARTEMENT DE LA VIENNE (86)  
Commune de Montmorillon  
Périmètres d'intervention de l'EPF



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**PRÉFET  
DE LA VIENNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



### CONVENTION DE REALISATION N°86-21-....

EN FAVEUR DE LA RECONVERSION DU SITE DE LA MAISON DIEU DE MONTMORILLON

ENTRE

LE DEPARTEMENT DE LA VIENNE (86), L'ÉTAT,

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VIENNE ET GARTEMPE, LA COMMUNE DE  
MONTMORILLON,

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

**Le Département de la Vienne**, personne morale de droit public, dont le siège est situé au Département de la Vienne : Place Aristide Briand - CS 80319 - 86008 Poitiers Cedex, représenté par **Monsieur Alain PICHON**, Président du Conseil Départemental, dûment habilité par délibération du Conseil Départemental du .....,

Ci-après dénommé « **le Département** » ;

d'une part,

**L'État**, représenté par la Préfète du département de la Vienne, **Madame Chantal CASTELNOT**, agissant en ce qui concerne la dotation de soutien à l'investissement local en application d'un arrêté de délégation de Madame Fabienne BUCCIO, Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine et de la Gironde, du **18 mars 2020** ;

Ci-après dénommé « **l'État** » ;

**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** » ;

La **commune de Montmorillon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 15, rue du Four, 86500 Montmorillon, représentée par **Monsieur Bernard BLANCHET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

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

### Le Département de la Vienne

Porté par une politique touristique ambitieuse axée sur la valorisation des richesses naturelles et patrimoniales, mais également sur le financement de grands projets structurants, le Département s'engage à faire du tourisme un levier important en matière d'attractivité et de développement du territoire de la Vienne.

Les pôles touristiques majeurs sont répartis sur l'ensemble du département de la Vienne et couvrent des domaines et des intérêts touristiques divers : entre attraction de haute technologie pour le Futuroscope, les domaines animaliers, culturels et sportifs, chacun peut y trouver son activité préférée. L'offre touristique se renouvelle en permanence, et les projets foisonnent.

Articulés autour du Futuroscope, ils ont pour vocation de faire découvrir les autres facettes de la Vienne. Ces pôles d'attraction dynamisent le territoire, en permettant de recréer à l'échelon local l'effet de développement induit par le Futuroscope.

La reconversion du site de la Maison Dieu s'inscrit pleinement de ce projet de territoire.

### La Communauté de communes Vienne et Gartempe

La communauté de communes Vienne et Gartempe est située dans le Sud du département de la Vienne.

La Communauté de communes de Vienne et Gartempe est issue de la fusion en 2017 des communautés de communes du Montmorillonnais, du Lussacois et d'une partie du Pays Chauvinois. L'arrêté fixant le périmètre a été 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.

### La Commune de Montmorillon

Située à 45 min de Poitiers, Montmorillon est sous-préfecture de la Vienne et compte près de 6000 habitants. Montmorillon bénéficie d'un patrimoine historique et naturel remarquable qui constituent un cadre de vie exceptionnel pour ses habitants et les touristes.

La ville de Montmorillon fait partie de la Communauté de Communes Vienne & Gartempe (CCVG), territoire labellisé qui regroupe 55 communes à dominante rurale. La charge de centralité de Montmorillon au sein de la CCVG s'exprime notamment à travers sa très bonne concentration de services publics, en particulier dans les domaines de la santé, de l'enseignement ou des services déconcentrés de l'Etat. De plus, la ville est desservie par une gare située sur l'axe TER Poitiers-Limoges. Montmorillon, lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour la revitalisation des centres-villes de la Région Nouvelle-Aquitaine et labellisée Petite Ville de Demain par l'Etat est engagée dans un programme ambitieux de revitalisation de son cœur de ville.

Le site de la Maison-Dieu qui surplombe la ville, comporte un patrimoine bâti exceptionnel situé sur une vaste parcelle en cœur de ville. La municipalité tient à voir revivre ce site qui n'est plus utilisé depuis les années 2000 et souhaite se mobiliser pour y faciliter l'implantation d'un ou plusieurs projets. Il est, à n'en pas douter, que faire revivre la Maison-Dieu permettra de développer l'attractivité de la ville.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur le territoire :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population en 2018	5 911	39 261	437 586
Variation annuelle de la population (: taux annuel moyen entre 2013 et 2018, en %)	-0,9	-0,2	0,3
Taux de vacance du parc de logements, en 2018, en %	17,2	14,5	9,6

## Le SITE de la Maison Dieu :

La Maison-Dieu fut fondée au XI<sup>e</sup> siècle et, a pour vocation l'accueil des pèlerins et des malades. Elle connaît un essor exceptionnel jusqu'au XVI<sup>e</sup> siècle, puis est reprise par les Augustins réformés de Bourges qui construisent, au XVII<sup>e</sup> siècle, les bâtiments conventuels de style classique. Enfin, la Maison-Dieu est transformée en Petit Séminaire en 1807, avant de devenir un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) en 1969 et de fermer ses portes en 2009. Les bâtiments conventuels se composent d'un Octogone datant des XII<sup>e</sup> - XIII<sup>e</sup> siècles dont le plan octogonal rappelle le Saint Sépulcre de Jérusalem. Le monument est classé monument historique depuis 1840. La Maison-Dieu est pourvue d'une chapelle fondée au XII<sup>e</sup> siècle dédiée à Saint-Laurent et Saint-Vincent. L'église présente une façade remaniée au XVII<sup>e</sup> siècle et une frise sculptée représentant l'Enfance du Christ ainsi qu'un clocher octogonal surmonté d'une flèche en pierre ouvragée. L'intérieur est paré de peintures murales du XIX<sup>e</sup> siècle.

Le site de la Maison Dieu est localisé au sein de la commune de Montmorillon, dans la Communauté de communes Vienne et Gartempe, au Sud du département de la Vienne. Les projets envisagés, depuis plusieurs années sur ce site, n'ont pas abouti et évoluent.

La Préfète de la Vienne, le Président du Conseil Départemental, le maire de Montmorillon et le président de la Communauté de communes ont souhaité échanger sur l'avenir de ce patrimoine exceptionnel et emblématique de la ville et du Montmorillonnais, en lien bien sûr avec la Direction générale du Centre Hospitalier Universitaire (CHU), propriétaire du bâtiment.

Ils ont convenu de la nécessité pour le territoire de se mobiliser pour accompagner au mieux les investisseurs qui souhaiteraient valoriser le site.

Ainsi, un portage du site par l'EPFNA pour le compte des collectivités permettrait de gérer au mieux la phase transitoire nécessaire pour préciser le projet, mettre en valeur le bâtiment, faciliter sa prise en main par des investisseurs et continuer à le faire vivre sur le plan culturel tout en bénéficiant de l'expertise de l'EPFNA.

Il permettrait de coordonner les acteurs et de fédérer toutes les initiatives propres à dessiner un avenir digne de la Maison Dieu.

L'Etat est prêt à accompagner l'opération. La Région Nouvelle-Aquitaine s'engage à suivre et à encourager cette démarche. La Banque des territoires pourrait de son côté être associée à terme. Une proposition de portage devrait être formalisée dans les prochaines semaines par l'EPF et pourra être présentée aux différentes assemblées concernées.

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

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

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

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

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

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

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

Au titre de son Plan Pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

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

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera les parties 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 les parties et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent les parties 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 des parties, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus au Département et/ou aux opérateurs désignés par celui-ci.

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

- ◆ réalisation d'études foncières ;
- ◆ acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption Déclaration d'Utilité Publique (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 parties ;
- ◆ 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.

L'Etat envisage notamment d'accorder une/des subvention/s (Dotation d'Equipe ment des Territoires Ruraux (DETR) et/ou Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL) et/ou Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT) et/ou Fonds Friches notamment) pour favoriser la mise en œuvre du projet.

#### 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
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
X	<b>Développement économique</b>		Etudes
	Protection de l'environnement	X	<b>Friches</b>
	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 selon 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 entre la Communauté de Communes Vienne et Gartempe et l'EPFNA**

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, avec l'EPF NA, 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 ;
- 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'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.

### **1.4. Les compétences**

La présente convention répond aux objectifs de **développement touristique** du Département, et des compétences de l'intercommunalité : notamment en matière de **plan local d'urbanisme, de politique de la ville** mais également des compétences de **développement de l'économie, de tourisme et de patrimoine / culture**.

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 de projet et appuiera **l'EPFNA, le Département et la Commune** dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention**

Le secteur d'intervention est identifié comme « La Maison Dieu » et défini par les éléments suivants :

La Maison-Dieu, site de presque 5 hectares, fondée au XI<sup>e</sup> siècle et, a pour vocation l'accueil des pèlerins et des malades. Le site a été transformé en EHPAD en 1969, et a fermé ses portes en 2009. Depuis cette date, le site est inoccupé.

Caractéristiques :

- Périmètres de protection : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) - Site patrimonial remarquable ;
- Monument classé monument historique depuis 1840 ;

Parcelles	Adresse	Surface	Nature	Zonage
AE 586	4 et 6 rue des Augustins à Montmorillon	2ha 60a 77ca	bâti	<b>Up</b>
AE 470		95a 43ca	Non bâti	<b>Np</b>
AE 473		26a 92ca	Non bâti	<b>Np</b>
AE 345		80a 95ca	Non bâti	<b>Np</b>
AE 411		24a 90ca	bâti	<b>Up</b>
AE 412		2a 05ca	bâti	<b>Up</b>
<b>Total :</b>		<b>4ha 91a 02ca</b>		



## 2.2 Définition du projet

L'objectif de la présente convention est de faciliter la reconversion du site de la Maison Dieu, vacant depuis 2009 : en révélant le potentiel du bâti, afin que les investisseurs puissent se projeter plus facilement. L'intervention de l'EPFNA doit ainsi permettre de curer, de désamianter et de dépolluer ce site. Il sera, également, envisagé une démolition partielle des bâtiments situés sur les parcelles cadastrées AE n°411 et 412.

L'acquisition par l'EPFNA n'interviendra qu'après la réalisation des études nécessaires au chiffrage des travaux de curage et de désamiantage. Le Département a parfaitement conscience que ces études représentent un coût financier. Un budget prévisionnel sera présenté par l'EPFNA à l'occasion d'une réunion. Il devra faire l'objet d'une approbation formelle par le Département.

La durée de portage permettra aux investisseurs et au Département d'affiner leur projet. A ce stade, il est prévu que l'EPFNA cède le foncier :

- soit au Département de la Vienne, pour garder la main sur l'avenir du site, pour conserver son unité et sa qualité historique et architecturale afin de l'intégrer dans les parcours touristiques. Le Département pourrait ainsi consentir des baux emphytéotiques ou des baux à réhabilitation au profit de différents exploitants uniquement sur les bâtiments principaux ;
- soit à des porteurs de projets, investisseurs...etc, en totalité ou pour partie.

Si à l'issue des études réalisées par l'EPFNA, le Département décidait de ne pas procéder à l'acquisition du site, ce dernier serait tenu au remboursement de l'ensemble des frais réalisés et ceci dès présentation du titre de recettes édité par l'agent comptable de l'EPFNA.

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

- Fonds friches
- DETR/DSIL
- FNADT
- Subvention DRAC

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 le **Département**,
- **préemptera**, sur demande du **Département** et après délibération du titulaire du droit de préemption, le ou les biens compris dans le périmètre de projet,
- pourra engager sur demande du **Département** 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 pour cause d'utilité publique, 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** pour cause d'utilité publique : 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 DUP est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** pour cause d'utilité publique: le Département ou la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
    - est désigné 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 REALISATION D’ETUDES ET DE TRAVAUX**

### **3.1 Objectifs et définition du type d’études à réaliser**

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 envisage de faire réaliser, dans un premier temps, toutes études concernant la connaissance du site et les études préalables aux travaux qui seront réalisés par l’EPFNA (ex : diagnostics des bâtiments, diagnostics structure, devis de désamiantage et de curage...etc).

**Le Département** 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 définies à l’article 2.2, il s’engage à valider une programmation.

### **3.2 Objectifs et définition du type des travaux à réaliser**

Les parties envisagent de faire réaliser, dans un premier temps, des travaux de mise en valeur du site, qui seront réalisés par l’EPFNA (ex : travaux de mise en sécurité, d’entretien, de curage, de désamiantage et de démolition partielle ...etc).

Pour chaque prestation, ils feront l’objet d’un accord écrit du Département, comportant la description des travaux, ainsi que les montants envisagés.

### **3.3 Modalités de réalisation des études et des travaux**

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

Pour la réalisation de ces études et de ces travaux, 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 des études et des travaux 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 le Département, la Commune ou l’intercommunalité. La présence de l’EPFNA sera impérative.

## **ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **4.1 Plafond de dépenses**

Sur l’ensemble de la convention, l’engagement financier maximal de l’établissement public foncier est de

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **le Département** est tenu 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 y étant assujetti.

La Communauté de communes et la Commune s'engagent à soutenir financièrement cette opération. Les montants seront définis ultérieurement dans une convention spécifique, dans la limite de 5% de la charge foncière pour la Commune et de 10% de la charge foncière pour la Communauté de communes.

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 du Département en la personne de son Président ou de son représentant, selon les formulaires annexés à la présente convention.

#### **4.2 Accord préalable du Département de la Vienne**

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

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataires externes (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'intrusions ou d'aléas climatiques, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès du **Département**.

Toutefois, si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPF solliciterait à nouveau l'accord préalable du Département.

#### **4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière du Département de la Vienne**

Au terme de la convention, le **Département** est tenu de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement au **Département** par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), et une copie aux autres signataires : l'Etat, la Communauté de communes et la Commune.

Le **Département** s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, pour l'année du terme de la convention.

Le **Département** s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion du vote de son budget primitif.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, le **Département** est tenu de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraîné des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement ;
- si des fonciers ont été acquis, le **Département**, est tenu de racheter les biens acquis, 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 y 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...), le **Département** est tenu 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 du **Département**, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement ;

si le projet est abandonné par le **Département**, la cession au **Département** est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

#### **4.4 Les subventions**

L'EPFNA pourra effectuer les démarches afin d'obtenir les subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études, ex : subvention de la DRAC.

A ce titre, l'Etat envisage, sous réserve du maintien des conditions de mobilisation, et sous réserve que le projet remplisse les conditions d'attribution, d'accorder une/des subvention/s (telles que : DETR, DSIL, FNADT, Fonds Friches ou autre) pour favoriser la mise en œuvre de ce projet de développement du territoire.

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

La présente convention prendra effet à compter de sa date de signature par les parties et sera échue à la date du **31/12/2027**.

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 du Département vaudra cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et que l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat resteront en vigueur.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par le **Département** 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 a minima le représentant de l'Etat, le Président du Conseil Départemental, le Président de la Communauté de communes, le 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 la Région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que le Département souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition du Département ou de l'EPFNA, et a 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 Département. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par les parties prenantes du projet.

Fait à ....., le ..... en 6 exemplaires originaux

Le Département de la Vienne

L'État

représenté par le Président du Conseil  
Départemental,

représenté par la Préfète du département de la  
Vienne,

**Alain PICHON**

**Chantal CASTELNOT**

La Communauté de communes de Vienne et  
Gartempe  
représentée par son Président,

La commune Montmorillon  
représentée par son maire,

**Michel JARRASSIER**

**Bernard BLANCHET**

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

**Sylvain BRILLET**

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

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-** 204

Avenant n°2 à la convention adhésion-projet n°CCA 16-15-005 portant sur la requalification urbaine de la Caserne Broche, entre la Ville d'Angoulême (16), la communauté d'agglomération du Grand-Angoulême et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 à la convention adhésion-projet n°CCA 16-15-005 portant sur la requalification urbaine de la Caserne Broche, entre la Ville d'Angoulême (16), la communauté d'agglomération du Grand-Angoulême et l'EPFNA annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € (inchangé) pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention adhésion-projet n°CCA 16-15-005 portant sur la requalification urbaine de la Caserne Broche, entre la Ville d'Angoulême (16), la communauté d'agglomération du Grand-Angoulême et l'EPFNA

**Objet** : Requalification de la Caserne Broche, ancienne caserne militaire, afin de réaliser une opération d'ensemble comprenant des logements et des activités.

**Contexte** : Le site de la Caserne Broche, d'une surface de 2,5 ha, est situé à proximité immédiate du centre-ville. Il constitue une opportunité intéressante de développement du logement et d'activités en coeur de ville. Une grande partie des bâtiments militaires ont été désamiantés et démolis par l'EPF, ce qui grève le bilan de l'opération et rend nécessaire l'appui financier de l'EPF dans la prise en charge d'une partie du déficit.

**Projet** : Requalification d'une ancienne caserne militaire située à proximité du centre-ville d'Angoulême, et représentant une opportunité de requalification de 2,5 ha.

Cet avenant a pour objet de proroger la convention ainsi que l'inscription d'une minoration.

**Durée** : 10/2022 -> 31/12/2023

**Montant** : 1 000 000 € (inchangé)

**Garantie de rachat** : Ville d'Angoulême

**Périmètre** : Périmètre de réalisation de 2,5 ha sur le site de la caserne

**Commune d'Angoulême**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Casernes Broche





**AVENANT N°2  
A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N°CCA 16-15-005  
PORTANT SUR LA REQUALIFICATION URBAINE DE LA CASERNE BROCHE**

ENTRE

**LA VILLE D'ANGOULÊME (16)**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND-ANGOULÊME**

ET

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

**Entre**

**La Ville d'Angoulême**, dont le siège est situé à l'hôtel de Ville CS 42 216 -16 022, ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du .....

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

**d'une part,**

**La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex -représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du .....

ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ;

**et**

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

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé, le 11 août 2015, une convention adhésion projet pour la requalification urbaine de la Caserne Broche. Cette convention a fait l'objet d'un premier avenant en date du 30 octobre 2017 afin de modifier l'engagement financier et prolonger la durée de la convention.

La Caserne Broche est un ancien site militaire, dont le déclassement est intervenu le 4 août 2015. D'une surface de 2,5 ha, il se situe à proximité du centre-ville d'Angoulême, et est bordé de quartiers d'habitation, de la caserne du 1<sup>er</sup> Régiment d'Infanterie de Marine à l'ouest, et de la plaine sportive Chanzy-Lebon au sud.

Le site a fait l'objet d'une acquisition par l'EPF le 24 octobre 2017 auprès de l'Etat, après exercice du droit de priorité délégué par la Ville, et auprès de la Ville d'Angoulême, au montant total de 305 901 €.

La caserne se constituait d'un ensemble d'anciens bâtiments militaires, dont la plupart ont été désamiantés et démolis par l'EPF. Ne subsistent aujourd'hui que trois bâtiments sur la partie nord du site : le bâtiment principal donnant sur le boulevard Liédot, ancien magasin de l'armée de 4600 m<sup>2</sup> SDP, le bâtiment ouest longeant le boulevard Chanzy, ancien bâtiment de bureaux et logements de 450 m<sup>2</sup> SDP, et le bâtiment central, ancien atelier-magasin de 450 m<sup>2</sup> SDP.

Un appel à projet a été lancé en juin 2021 en vue de la cession du site à un opérateur.

Le programme attendu prévoit la réalisation d'un projet mixte entre activités et habitat (prioritairement en logement privé libre et de typologie diversifiée) et le cas échéant une programmation complémentaire, et se veut multifonctionnel, multi-usages et ouvert sur la Ville.

Le stock de la convention au 21 octobre 2021 est de 733 547 € HT.

Le conseil d'administration de l'EPF a octroyé à ce projet une minoration foncière et une minoration travaux pour un montant total de 480 000 € HT. Le présent avenant a pour objectif de définir les conditions d'octroi de cette minoration conformément aux dispositions adoptées par le Conseil d'administration de l'EPF.

Dans le même temps, la date d'échéance de la convention prévue au 24 octobre 2022 ne permettant pas la poursuite de l'intervention, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention jusqu'à fin 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;

- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

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

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

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

### **1.2. Mise en conformité des conditions de tarification et de cession**

***Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.***

***En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 12 avec le numéro 12.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».***

***Ils ne produisent d'effet qu'à compter de cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.***

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 2. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET DE LA CASERNE BROCHE**

*La convention projet n° CCA 16-15-005 est complétée par un paragraphe 16 « Minoration foncière » auquel sont intégrées les dispositions suivantes :*

### **1) Objet de la minoration foncière**

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de requalification urbaine d'un ancien site militaire de 2,5 ha situé en milieu urbain, à proximité du centre-ville d'Angoulême et de ses aménités.

Le programme reste à préciser dans le cadre de l'organisation en cours d'un appel à projet, à l'issue duquel un opérateur lauréat devrait être désigné d'ici le début de l'année 2022.

Le programme attendu dans le cadre de la consultation prévoit la réalisation d'un projet mixte entre activités et habitat (prioritairement en logement privé libre et de typologie diversifiée) et le cas échéant une programmation complémentaire, et se veut multifonctionnel, multi-usages et ouvert sur la Ville.

Les aménagements extérieurs devront prévoir des cheminements et équipements adaptés aux mobilités douces, des aménagements paysagers permettant d'apporter des îlots de fraîcheur et de traiter la continuité paysagère avec le reste du quartier, ou encore la présence de locaux et d'espaces collectifs pour les futurs habitants et usagers.

L'EPF s'est porté acquéreur du site auprès de l'Etat et de la Ville d'Angoulême, en faisant l'acquisition des droits indivis de la Ville à l'euro symbolique, alors que ceux-ci étaient valorisés à 1 024 100 € par le service des domaines.

L'EPF a ensuite mené d'importants travaux de démolition et de désamiantage d'une partie des anciens bâtiments militaires, pour un montant de l'ordre de 400 000 €.

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet économiquement fragile et compenser une partie de la perte de valeur liée à l'acquisition de ses droits indivis à l'euro symbolique par l'EPF, la Ville sollicite l'octroi d'une minoration pouvant atteindre 100% du reste à charge prévisionnel de la collectivité.

## **2) Montant de la minoration attribuée par le Conseil d'Administration**

Par une délibération du 30 mai 2017, le Conseil d'administration de l'EPFNA a décidé d'attribuer une minoration foncière et une minoration travaux pour le projet de la Caserne Broche sur la Ville d'Angoulême.

Le montant total voté par le Conseil d'Administration est de 480 000 € HT, soit un montant pouvant atteindre 100% du reste à charge prévisionnel de la collectivité suite à la cession du bien à l'opérateur, dont le montant n'est pas connu à ce stade, en l'attente de la sélection d'un opérateur à l'issue de l'appel à projet en cours.

Le présent montant doit être confirmé par une délibération du Conseil d'administration rendue exécutoire et publiée au recueil des actes administratifs.

## **3) Détail des modalités de calcul de la minoration foncière**

Au 21 octobre 2021, le montant total des dépenses engagées pour la réalisation du projet de la Caserne Broche de **733 547 € HT**.

Aucune autre dépense importante n'étant envisagée d'ici la cession à l'opérateur, le montant total prévisionnel des dépenses à fin d'opération s'élève donc au même montant.

Le montant de charge foncière inscrit dans la promesse de vente à signer avec l'opérateur lauréat de la consultation n'est pas connu à ce stade, mais le reste à charge de la collectivité après cession sera compris entre 0 et 733 547 € HT.

Le montant de 480 000 € HT de minoration représente une prise en charge pouvant aller jusqu'à 100% du reste à charge de la collectivité, hors moins-value consentie par la Ville sur la valorisation de ses droits indivis acquis par l'EPF à l'euro symbolique.

## **4) Conditions de mise en œuvre de la minoration foncière**

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base d'une cession à l'opérateur choisi pour réaliser l'opération, pour le développement d'une opération à dominante de logements, respectant les prescriptions de la Ville d'Angoulême et du PLUi de Grand-Angoulême.

La mise en œuvre des minorations est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec l'opérateur afin de réaliser l'opération, pour un montant non connu à ce stade.

En fonction du montant définitif de cession qui sera inscrit dans l'acte de vente, il est convenu entre les parties que le montant de la minoration foncière sera plafonné à 100 % du reste à charge de la collectivité et limité au montant voté de 480 000 € HT, à condition que le projet développé respecte les caractéristiques mentionnées dans le présent article.

La Ville d'Angoulême s'engage à prendre à sa charge le reste à charge collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

### **5) Impact de la minoration sur les précédentes délibérations du Conseil d'Administration relatives au projet**

Par une délibération du 30 mai 2017, le Conseil d'administration de l'EPFNA a étudié la proposition d'attribution de minorations pour le projet de la Caserne Broche sur la Ville d'Angoulême pour les montants suivants :

- 80 000 € HT de minoration foncière ;
- 400 000 € HT de minoration travaux.

Les parties reconnaissent que la délibération susmentionnée est annulée et remplacée par la délibération du 25 novembre 2021.

### **ARTICLE 3. MODIFICATION DE DUREE**

***L'article 4.1 de la convention est modifié comme suit :***

L'échéance de la convention est fixée au **31 décembre 2023**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

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

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

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

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

La Ville  
représentée par son Maire

**Xavier BONNEFONT**  
ou son représentant

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

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

**Xavier BONNEFONT**  
ou son représentant

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES**  
n° ..... du .....

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n° CCA 16-15-005

Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-** 204

Avenant n°2 à la convention adhésion-projet n°CCA 16-15-005 portant sur la requalification urbaine de la Caserne Broche, entre la Ville d'Angoulême (16), la communauté d'agglomération du Grand-Angoulême et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 à la convention adhésion-projet n°CCA 16-15-005 portant sur la requalification urbaine de la Caserne Broche, entre la Ville d'Angoulême (16), la communauté d'agglomération du Grand-Angoulême et l'EPFNA annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € (inchangé) pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention adhésion-projet n°CCA 16-15-005 portant sur la requalification urbaine de la Caserne Broche, entre la Ville d'Angoulême (16), la communauté d'agglomération du Grand-Angoulême et l'EPFNA

**Objet** : Requalification de la Caserne Broche, ancienne caserne militaire, afin de réaliser une opération d'ensemble comprenant des logements et des activités.

**Contexte** : Le site de la Caserne Broche, d'une surface de 2,5 ha, est situé à proximité immédiate du centre-ville. Il constitue une opportunité intéressante de développement du logement et d'activités en coeur de ville. Une grande partie des bâtiments militaires ont été désamiantés et démolis par l'EPF, ce qui grève le bilan de l'opération et rend nécessaire l'appui financier de l'EPF dans la prise en charge d'une partie du déficit.

**Projet** : Requalification d'une ancienne caserne militaire située à proximité du centre-ville d'Angoulême, et représentant une opportunité de requalification de 2,5 ha.

Cet avenant a pour objet de proroger la convention ainsi que l'inscription d'une minoration.

**Durée** : 10/2022 -> 31/12/2023

**Montant** : 1 000 000 € (inchangé)

**Garantie de rachat** : Ville d'Angoulême

**Périmètre** : Périmètre de réalisation de 2,5 ha sur le site de la caserne

**Commune d'Angoulême**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Casernes Broche





**AVENANT N°2  
A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N°CCA 16-15-005  
PORTANT SUR LA REQUALIFICATION URBAINE DE LA CASERNE BROCHE**

ENTRE

**LA VILLE D'ANGOULÊME (16)**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND-ANGOULÊME**

ET

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

**Entre**

**La Ville d'Angoulême**, dont le siège est situé à l'hôtel de Ville CS 42 216 -16 022, ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du .....

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

**d'une part,**

**La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex -représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du .....

ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ;

**et**

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

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé, le 11 août 2015, une convention adhésion projet pour la requalification urbaine de la Caserne Broche. Cette convention a fait l'objet d'un premier avenant en date du 30 octobre 2017 afin de modifier l'engagement financier et prolonger la durée de la convention.

La Caserne Broche est un ancien site militaire, dont le déclassement est intervenu le 4 août 2015. D'une surface de 2,5 ha, il se situe à proximité du centre-ville d'Angoulême, et est bordé de quartiers d'habitation, de la caserne du 1<sup>er</sup> Régiment d'Infanterie de Marine à l'ouest, et de la plaine sportive Chanzy-Lebon au sud.

Le site a fait l'objet d'une acquisition par l'EPF le 24 octobre 2017 auprès de l'Etat, après exercice du droit de priorité délégué par la Ville, et auprès de la Ville d'Angoulême, au montant total de 305 901 €.

La caserne se constituait d'un ensemble d'anciens bâtiments militaires, dont la plupart ont été désamiantés et démolis par l'EPF. Ne subsistent aujourd'hui que trois bâtiments sur la partie nord du site : le bâtiment principal donnant sur le boulevard Liédot, ancien magasin de l'armée de 4600 m<sup>2</sup> SDP, le bâtiment ouest longeant le boulevard Chanzy, ancien bâtiment de bureaux et logements de 450 m<sup>2</sup> SDP, et le bâtiment central, ancien atelier-magasin de 450 m<sup>2</sup> SDP.

Un appel à projet a été lancé en juin 2021 en vue de la cession du site à un opérateur.

Le programme attendu prévoit la réalisation d'un projet mixte entre activités et habitat (prioritairement en logement privé libre et de typologie diversifiée) et le cas échéant une programmation complémentaire, et se veut multifonctionnel, multi-usages et ouvert sur la Ville.

Le stock de la convention au 21 octobre 2021 est de 733 547 € HT.

Le conseil d'administration de l'EPF a octroyé à ce projet une minoration foncière et une minoration travaux pour un montant total de 480 000 € HT. Le présent avenant a pour objectif de définir les conditions d'octroi de cette minoration conformément aux dispositions adoptées par le Conseil d'administration de l'EPF.

Dans le même temps, la date d'échéance de la convention prévue au 24 octobre 2022 ne permettant pas la poursuite de l'intervention, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention jusqu'à fin 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;

- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

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

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

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

### **1.2. Mise en conformité des conditions de tarification et de cession**

***Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.***

***En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 12 avec le numéro 12.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».***

***Ils ne produisent d'effet qu'à compter de cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.***

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 2. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET DE LA CASERNE BROCHE**

*La convention projet n° CCA 16-15-005 est complétée par un paragraphe 16 « Minoration foncière » auquel sont intégrées les dispositions suivantes :*

### **1) Objet de la minoration foncière**

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de requalification urbaine d'un ancien site militaire de 2,5 ha situé en milieu urbain, à proximité du centre-ville d'Angoulême et de ses aménités.

Le programme reste à préciser dans le cadre de l'organisation en cours d'un appel à projet, à l'issue duquel un opérateur lauréat devrait être désigné d'ici le début de l'année 2022.

Le programme attendu dans le cadre de la consultation prévoit la réalisation d'un projet mixte entre activités et habitat (prioritairement en logement privé libre et de typologie diversifiée) et le cas échéant une programmation complémentaire, et se veut multifonctionnel, multi-usages et ouvert sur la Ville.

Les aménagements extérieurs devront prévoir des cheminements et équipements adaptés aux mobilités douces, des aménagements paysagers permettant d'apporter des îlots de fraîcheur et de traiter la continuité paysagère avec le reste du quartier, ou encore la présence de locaux et d'espaces collectifs pour les futurs habitants et usagers.

L'EPF s'est porté acquéreur du site auprès de l'Etat et de la Ville d'Angoulême, en faisant l'acquisition des droits indivis de la Ville à l'euro symbolique, alors que ceux-ci étaient valorisés à 1 024 100 € par le service des domaines.

L'EPF a ensuite mené d'importants travaux de démolition et de désamiantage d'une partie des anciens bâtiments militaires, pour un montant de l'ordre de 400 000 €.

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet économiquement fragile et compenser une partie de la perte de valeur liée à l'acquisition de ses droits indivis à l'euro symbolique par l'EPF, la Ville sollicite l'octroi d'une minoration pouvant atteindre 100% du reste à charge prévisionnel de la collectivité.

## **2) Montant de la minoration attribuée par le Conseil d'Administration**

Par une délibération du 30 mai 2017, le Conseil d'administration de l'EPFNA a décidé d'attribuer une minoration foncière et une minoration travaux pour le projet de la Caserne Broche sur la Ville d'Angoulême.

Le montant total voté par le Conseil d'Administration est de 480 000 € HT, soit un montant pouvant atteindre 100% du reste à charge prévisionnel de la collectivité suite à la cession du bien à l'opérateur, dont le montant n'est pas connu à ce stade, en l'attente de la sélection d'un opérateur à l'issue de l'appel à projet en cours.

Le présent montant doit être confirmé par une délibération du Conseil d'administration rendue exécutoire et publiée au recueil des actes administratifs.

## **3) Détail des modalités de calcul de la minoration foncière**

Au 21 octobre 2021, le montant total des dépenses engagées pour la réalisation du projet de la Caserne Broche de **733 547 € HT**.

Aucune autre dépense importante n'étant envisagée d'ici la cession à l'opérateur, le montant total prévisionnel des dépenses à fin d'opération s'élève donc au même montant.

Le montant de charge foncière inscrit dans la promesse de vente à signer avec l'opérateur lauréat de la consultation n'est pas connu à ce stade, mais le reste à charge de la collectivité après cession sera compris entre 0 et 733 547 € HT.

Le montant de 480 000 € HT de minoration représente une prise en charge pouvant aller jusqu'à 100% du reste à charge de la collectivité, hors moins-value consentie par la Ville sur la valorisation de ses droits indivis acquis par l'EPF à l'euro symbolique.

## **4) Conditions de mise en œuvre de la minoration foncière**

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base d'une cession à l'opérateur choisi pour réaliser l'opération, pour le développement d'une opération à dominante de logements, respectant les prescriptions de la Ville d'Angoulême et du PLUi de Grand-Angoulême.

La mise en œuvre des minorations est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec l'opérateur afin de réaliser l'opération, pour un montant non connu à ce stade.

En fonction du montant définitif de cession qui sera inscrit dans l'acte de vente, il est convenu entre les parties que le montant de la minoration foncière sera plafonné à 100 % du reste à charge de la collectivité et limité au montant voté de 480 000 € HT, à condition que le projet développé respecte les caractéristiques mentionnées dans le présent article.

La Ville d'Angoulême s'engage à prendre à sa charge le reste à charge collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

### **5) Impact de la minoration sur les précédentes délibérations du Conseil d'Administration relatives au projet**

Par une délibération du 30 mai 2017, le Conseil d'administration de l'EPFNA a étudié la proposition d'attribution de minorations pour le projet de la Caserne Broche sur la Ville d'Angoulême pour les montants suivants :

- 80 000 € HT de minoration foncière ;
- 400 000 € HT de minoration travaux.

Les parties reconnaissent que la délibération susmentionnée est annulée et remplacée par la délibération du 25 novembre 2021.

### **ARTICLE 3. MODIFICATION DE DUREE**

*L'article 4.1 de la convention est modifié comme suit :*

L'échéance de la convention est fixée au **31 décembre 2023**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

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

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

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

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

La Ville  
représentée par son Maire

**Xavier BONNEFONT**  
ou son représentant

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

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

**Xavier BONNEFONT**  
ou son représentant

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES**  
n° ..... du .....

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n° CCA 16-15-005

Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-** *205*

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°16-17-002 relative à la requalification des friches industrielles et d'activités à Angoulême, entre la Ville d'Angoulême (16), la communauté d'agglomération du Grand-Angoulême et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 à la convention opérationnelle n°16-17-002 relative à la requalification des friches industrielles et d'activités à Angoulême, entre la Ville d'Angoulême (16), la communauté d'agglomération du Grand-Angoulême et l'EPFNA annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € (inchangé) pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le

29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le

02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le

02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°16-17-002 relative à la requalification des friches industrielles et d'activités à Angoulême, entre la Ville d'Angoulême (16), la communauté d'agglomération du Grand-Angoulême et l'EPFNA

**Objet** : Requalification de deux friches urbaines situées sur la commune d'Angoulême : le site SAFT et les Chais Montaigne.

**Contexte** : Le site de la SAFT et les Chais Montaigne représentent un potentiel important pour le développement d'opération en renouvellement urbain sur la ville d'Angoulême.

Le site de la SAFT est une ancienne usine fortement polluée située au cœur d'un quartier d'habitat et à proximité de la Charente. L'EPF a réalisé d'importantes études de pollution à la demande de la préfecture de la Charente afin de caractériser les risques pour la population.

**Projet** : Requalification de deux friches polluées situées en cœur de ville.

Cet avenant a pour objet l'inscription d'une minoration.

**Durée** : jusqu'au 31/12/2023 (inchangée)

**Montant** : 2 500 000 € (inchangé)

**Garantie de rachat** : Ville d'Angoulême

**Périmètre** : Périmètre de réalisation sur les site de la SAFT et des Chais Montaigne (total 5,4 ha)

# Commune d'Angoulême

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





**AVENANT N° 2  
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°16-17-002  
RELATIVE A LA REQUALIFICATION DES FRICHES INDUSTRIELLES ET D'ACTIVITES  
A ANGOULÊME**

**ENTRE**

**LA VILLE D'ANGOULÊME**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME**

**ET**

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

entre

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

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

**d'une part,**

**ET**

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

**d'autre part,**

# PRÉAMBULE

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 9 mai 2017 la convention opérationnelle relative à la requalification des friches industrielles et d'activités à Angoulême. Un premier avenant en date du 3 décembre 2020 est venu modifier la durée de la convention.

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

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

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

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

Le stock sur cette opération s'élève en mai 2020 à 54 826 € HT.

Sur le site de l'ancienne SAFT dans le quartier de Saint-Cybard, ancien site de production de piles, l'EPF a réalisé à la demande des collectivités et de la préfecture de la Charente des études environnementales, qui ont mis à jour un niveau élevé de pollution, représentant un risque important pour les habitations environnantes.

A l'issue du groupe de travail composé de la Ville d'Angoulême, du Conseil départemental de la Charente et de l'EPF, il a été décidé que le conseil départemental, propriétaire du site, réalisera lui-même les travaux de démolition et de dépollution. Aussi l'EPF ne poursuivra pas son intervention au-delà des études dont la réalisation va s'achever courant 2022. Le stock sur cette opération s'élève en novembre 2020 à 753 632 € HT.

Le conseil d'administration de l'EPF a d'octroyé à ce projet une minoration travaux d'un montant de 410 000 € HT. Le présent avenant vise à définir les conditions d'octroi de cette minoration, conformément aux dispositions adoptées par le Conseil d'administration de l'EPF.

# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## **ARTICLE 1. OCTROI DE MINORATION SUR LE PROJET « SITE SAFT »**

*La convention opérationnelle n° CP 16-17-002 est complétée par un article 6 « Minoration » auquel sont intégrées les dispositions suivantes :*

### **1) Objet de la minoration**

La demande de minoration a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet exemplaire en matière de renouvellement urbain d'une ancienne friche et de traitement d'un site pollué en milieu urbain. Localisé au sein d'un quartier d'habitation à Angoulême, entouré d'habitations et situé à proximité de la Charente, la requalification de cette friche et le traitement de la pollution identifiée revêt en effet d'importants enjeux en matière sanitaire.

Les études environnementales réalisées par l'EPF ont révélé un niveau élevé de pollution au niveau de la nappe phréatique au droit de cet ancien site industriel. Par ce vecteur, les études ont démontré la diffusion de la pollution dans le quartier en aval hydraulique du site. Les campagnes de prélèvement d'air ambiant dans les habitations environnantes ont également révélé la présence de polluant.

Dans le cadre du groupe de travail sur ce site composé de la Ville d'Angoulême, du conseil départemental de la Charente et de l'EPF, il a été décidé que le conseil départemental réaliserait lui-même les travaux de démolition et de dépollution de ce site dont il est propriétaire.

A ce jour, l'EPF mène les dernières campagnes d'études environnementales, qui doivent s'achever courant 2022.

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet économiquement fragile, le Conseil Départemental et la Ville d'Angoulême sollicitent l'octroi d'une minoration égale à 46% du déficit d'opération à la fin de l'intervention de l'EPF.

Le conseil départemental doit prendre à sa charge le solde du montant des dépenses réalisées correspondant aux études, à travers une convention financière signée avec l'EPF..

### **2) Montant de la minoration attribuée par le Conseil d'Administration**

Par une délibération du 25 septembre 2018, le Conseil d'administration de l'EPFNA a décidé d'attribuer une minoration travaux pour le projet du site SAFT.

Le montant total voté par le Conseil d'Administration est de 410 000 € HT, soit 46 % du déficit prévisionnel, hors participation du conseil départemental de la Charente à la prise en charge des études.

Le présent montant doit être confirmé par une délibération du Conseil d'administration rendue exécutoire et publiée au recueil des actes administratifs.

### **3) Détail des modalités de calcul de la minoration**

Au 21 octobre 2021, le montant total des dépenses engagées sur l'opération « SAFT » est de 753 622 € HT. Des dépenses relatives aux études restent à réaliser pour un montant estimé à 131 311 € HT.

Le montant total prévisionnel des dépenses à fin d'opération s'élève donc à **884 933 € HT**.

Aucune recette de cession ne sera réalisée sur cette opération, le foncier n'étant pas maîtrisé par l'EPF.

Le déficit d'opération peut donc être estimé à **884 933 € HT**.

#### **4) Conditions de mise en œuvre de la minoration foncière**

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base des études environnementales réalisées par l'EPF, préalablement à la réalisation de travaux de démolition et de dépollution par le Conseil Départemental de la Charente.

La minoration est attribuée sur la base d'un montant de dépenses relatives aux études de 885 000 € HT sur cette opération.

Si ce montant devait évoluer d'ici la clôture de l'opération, il est convenu entre les parties que le montant de la minoration foncière sera plafonné à 50 % du déficit d'opération et limité au montant voté de 410 000 € HT.

#### **5) Impact de la minoration sur les précédentes délibérations du Conseil d'Administration relatives au projet**

Par une délibération du 25 septembre 2018, le Conseil d'administration de l'EPFNA a décidé d'attribuer une minoration travaux pour le projet du site SAFT, pour un montant de 410 000 € HT.

Les parties reconnaissent que les délibérations susmentionnées sont annulées et remplacées par la délibération du 25 novembre 2021.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

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

La Ville d'Angoulême  
représentée par son Maire,

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

**Xavier BONNEFONT**  
ou son représentant

**Xavier BONNEFONT**  
ou son représentant

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2021-..... en date du .....

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle

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

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021- *202*

Avenant n°5 - Convention projet relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle "Saint-Florent / Taracole" sur le territoire des communes de la Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de La Rochefoucauld - Porte du Périgord (16) et l'EPFNA

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

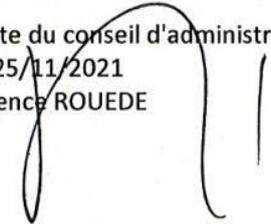
Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,  
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de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

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°5 - Convention projet relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle "Saint-Florent / Taracole" sur le territoire des communes de la Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de La Rochefoucauld - Porte du Périgord (16) et l'EPFNA annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 000 000 €(Inchangé) pour la mise en œuvre de la convention ;
- 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

Avenant n°5 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle "Saint-Florent / Taracole" sur le territoire des communes de la Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de La Rochefoucauld - Porte du Périgord (16) et l'EPFNA

**Objet** : Mise en œuvre du projet de requalification du site industriel "Saint-Florent / Taracole", friche d'une dizaine d'hectares située dans le centre-ville de la commune de la Rochefoucauld en Angoumois, au bord de la rivière Tardoire.

**Contexte** : L'opération de requalification de cet ancien site industriel est fortement déficitaire du fait de l'importance des travaux de démolition et de dépollution à entreprendre et de recettes de cession limitées. L'appui de l'EPF dans la prise en charge d'une partie du déficit est primordial pour permettre la sortie opérationnelle.

**Projet** : Requalification d'un ancien site industriel partiellement en friche et pollué, pour création d'un parc paysager, d'une nouvelle gendarmerie et maintien des activités économiques en place

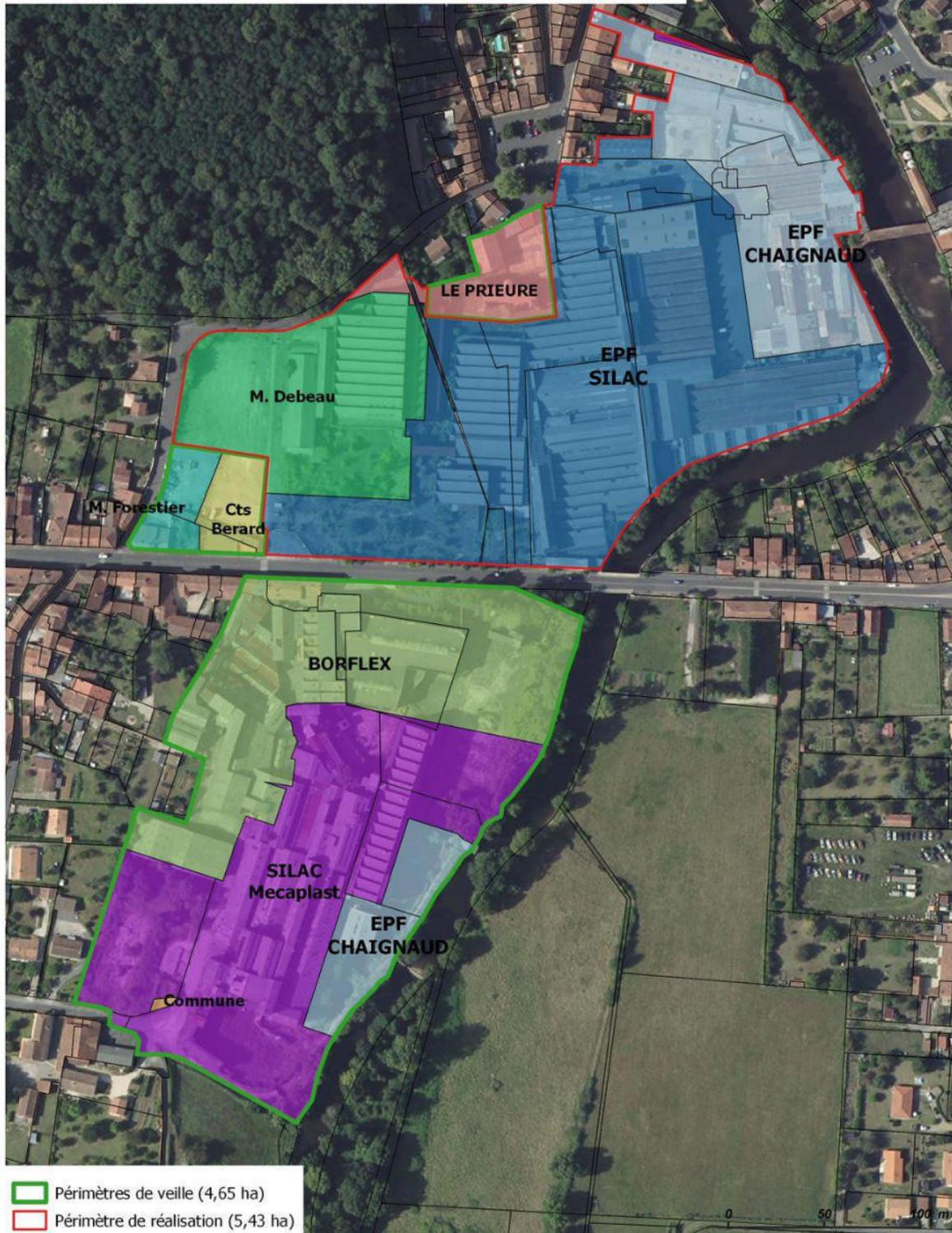
Le présent avenant vise à définir les conditions d'octroi de cette minoration, conformément aux dispositions adoptées par le Conseil d'administration de l'EPF.

**Durée** : Inchangée : 31/12/2025

**Montant** : Inchangé : 4 000 000 €

**Garantie de rachat** : CdC La Rochefoucauld Porte du Périgord

**Périmètre** : Périmètre de veille de 4,65 ha situé sur la partie sud du site, périmètre de réalisation de 5,43 ha sur la partie nord (inchangé)





**AVENANT N° 5  
A LA CONVENTION PROJET N°CP 16-12-003  
RELATIVE A LA MAÎTRISE FONCIERE DE LA FRICHE INDUSTRIELLE  
« SAINT-FLORENT/TARACOLE » SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LA  
ROCHEFOUCAULD-EN-ANGOUMOIS**

**ENTRE**

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

**ET**

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

entre

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

**d'une part,**

**et**

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

**d'autre part,**

# PRÉAMBULE

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

Cette convention a fait l'objet de quatre avenants successifs entre avril 2013 et décembre 2020, afin d'étendre le périmètre et de prolonger la durée de la convention initiale.

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

Sur le site Silac Industries, occupé par la société du même nom, le projet prévoit à terme la restructuration de l'usine, aujourd'hui occupé sur un quart de sa surface (environ 45 000 m<sup>2</sup>), selon un programme à déterminer en lien avec l'entreprise exploitante du site. Un rachat par ce dernier ou par la collectivité est envisagé dans ce sens et doit être mené à terme.

Sur l'ouest du site, sur des propriétés aujourd'hui non maîtrisées par l'EPF, un projet d'implantation d'une caserne de gendarmerie et de 15 logements de fonction est à l'étude, un opérateur ayant été identifié. L'EPF a réalisé sur ce site plusieurs études préalables (diagnostics pollution et amiante) en vue de déterminer les conditions économiques de la réalisation du projet.

Sur le site Chaignaud, l'EPF a réalisé d'importants travaux de désamiantage et de démolition des superstructures jusqu'à fin 2018 pour un montant de 800 000 € HT. D'importantes études préalables (études de maîtrise d'œuvre, diagnostics structures et pollution) sont actuellement en cours en prévision du lancement d'une deuxième tranche de travaux, portant sur la démolition des infrastructures et la dépollution des sols. Le montant de cette seconde tranche est évalué à 1 350 000 € HT.

Sur ce site situé en bord de Tardoire, inconstructible du fait des contraintes PPRI et présentant des risques sanitaires et structurels, le projet prévoit l'aménagement d'un parc urbain. Cette opération présente un très important déficit, lié à l'importance des travaux de démolition et de dépollution, et à l'absence de recettes de cession.

Le conseil d'administration de l'EPF a d'octroyé à ce projet une minoration travaux d'un montant de 390 000 € HT. Le présent avenant vise à définir les conditions d'octroi de cette minoration, conformément aux dispositions adoptées par le Conseil d'administration de l'EPF.

# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## ARTICLE 1. OCTROI DE MINORATION SUR LE PROJET « CHAIGNAUD TEXTILES »

*La convention opérationnelle n° CP 16-12-003 est complétée par un article 18 « Minoration » auquel sont intégrées les dispositions suivantes :*

### 1) Objet de la minoration

La demande de minoration a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet exemplaire en matière de renouvellement urbain d'une ancienne friche. Localisée en milieu urbain et donnant sur un cours d'eau, la requalification de cette friche et le traitement de la pollution identifiée revêt d'importants enjeux en matière sanitaire, la rivière bordant le site se jetant dans la Charente en amont d'Angoulême, ainsi que de sécurité pour la population. La démolition des dalles de l'ancienne usine qui bordent la rivière Tardoire représente également des enjeux en termes de restauration des continuités écologiques et de gestion fluviale.

Le site étant inconstructible du fait des contraintes d'inondabilité (PPRI), le projet prévoit l'aménagement par la collectivité d'un parc paysager sur les bords de la Tardoire, qui mettra en valeur une partie du patrimoine industriel du site (conservation d'éléments de l'ancienne usine) et libérera la perspective sur le château de la Rochefoucauld, à moins de 500 mètres du site.

A ce jour, la première tranche de travaux, portant sur la démolition des superstructures, a été réalisée. La seconde tranche de travaux, consistant en la démolition des infrastructures et la dépollution, doit être lancée au plus tôt en fin d'année 2022, avant la cession à la collectivité pour la réalisation des travaux d'aménagement.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du projet global de requalification du site industriel « Saint-Florent / Taracole », d'une surface de 9 ha dont 17 ha de surface bâtie. Ce site, exploité par plusieurs entreprises depuis le 19ème siècle, a connu son apogée dans les années 70. A ce jour, 2 entreprises ICPE sont encore en activité, et totalisent environ 50 emplois (Silac Industrie et Borflex). Le reste du site est vacant, peu sécurisé, et doit faire l'objet d'une action de recyclage.

Sur cette opération fortement déficitaire du fait de l'absence de recettes de cession, la Collectivité et l'EPF ont bénéficié de subventions publiques qui ont permis de financer la première tranche de l'opération :

- Fonds de Soutien à l'Investissement Local (FSIL) ;
- Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR) ;
- Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT).

La seconde tranche de travaux bénéficie également d'une subvention de l'ADEME au titre de l'enlèvement des déchets et de la dépollution de la lagune située sur le site, d'une subvention de la région Nouvelle-Aquitaine dans le cadre de la dépollution. Elle pourrait également bénéficier de subventions dans le cadre de l'AAP « Restauration des continuités écologiques » de la Région, et au titre du Fonds friches de l'ADEME pour la reconversion des sites pollués.

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet économiquement fragile, la Collectivité sollicite l'octroi d'une minoration égale à 32 % du reste à charge de la collectivité, hors attributions de subventions non connues à ce jour.

## **2) Montant de la minoration attribuée par le Conseil d'Administration**

Par une délibération du 27 septembre 2016, modifiée par une délibération du 25 septembre 2018, le Conseil d'administration de l'EPNA a décidé d'attribuer une minoration travaux pour le projet du site Chaignaud textiles.

Le montant total voté par le Conseil d'Administration est de 390 000 € HT, soit 27 % du montant du reste à charge prévisionnel de la collectivité, hors attribution de subventions non connues à ce jour.

Le présent montant doit être confirmé par une délibération du Conseil d'administration rendue exécutoire et publiée au recueil des actes administratifs.

## **3) Détail des modalités de calcul de la minoration**

Au 21 octobre 2021, le montant total des dépenses engagées pour la réalisation du projet « Chaignaud Textiles » est de 1 101 141 € HT.

Des travaux de démolition et de dépollution et des études complémentaires restent à réaliser pour un montant estimé à 1 060 000 € HT.

Le montant total prévisionnel des dépenses à fin d'opération s'élève donc à **2 161 141 € HT**.

Aucune recette de cession ne sera réalisée sur cette opération, le foncier devant être directement cédé à la collectivité.

Le projet bénéficie de subventions publiques pour un montant total de 934 829 € HT (hors attribution de subventions non connues à ce jour).

Le reste à charge de la collectivité peut donc être estimé à **1 226 312 € HT**.

Le montant de 390 000 € HT de minoration représente une prise en charge de 32 % du reste à charge de la collectivité.

## **4) Conditions de mise en œuvre de la minoration foncière**

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPNA précitée sera mise en œuvre sur la base d'une cession à la collectivité, pour l'aménagement d'un parc paysager sur le site Chaignaud.

La minoration est attribuée sur la base d'un montant de subventions de 710 904 € HT sur cette opération.

Si ce montant devait évoluer avant la signature de l'acte de vente, il est convenu entre les parties que le montant de la minoration foncière sera plafonné à 60 % du reste à charge de la collectivité et limité au montant voté de 490 000 € HT, à condition que le projet développé respecte les caractéristiques mentionnées dans le présent article.

La Communauté de Communes de La Rochefoucauld – Porte du Périgord s'engage à prendre à sa charge le reste à charge collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

5) **Impact de la minoration sur les précédentes délibérations du Conseil d'Administration relatives au projet**

Par une délibération du 27 septembre 2016, modifiée par une délibération du 25 septembre 2018, le Conseil d'administration de l'EPNA a décidé d'attribuer une minoration travaux pour le projet du site Chaignaud textiles, pour un montant de 390 000 € HT.

Les parties reconnaissent que les délibérations susmentionnées sont annulées et remplacées par la délibération du 25 novembre 2021.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

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

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

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

**Jean-Marc BROUILLET**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle

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

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

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

Annexe n° 5 : Avenant n°4 à la convention opérationnelle

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-** 207

Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière n°16-19-096 d'action foncière pour la requalification d'un entrepôt en vue d'une opération mixte

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière n°16-19-096 d'action foncière pour la requalification d'un entrepôt en vue d'une opération mixte annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le

29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le

02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière n°16-19-096 d'action foncière pour la requalification d'un entrepôt en vue d'une opération mixte entre Rouillet-Saint-Estèphe, la CdA du Gd Angoulême et l'EPFNA

**Objet** : La convention opérationnelle a pour objet la résorption d'une friche industrielle en centre-bourg. Son avenant n°1 à pour objet :

- la modification du périmètre d'intervention
- le transfert des dépenses engagées de la convention n° 16-19-046 liée à l'op

**Contexte** : Rouillet Saint Estèphe est une commune de deuxième couronne de la ville d'Angoulême et déficitaire au titre de la loi SRU. Située sur l'axe de la Nationale 10 elle dispose d'une forte attractivité économique et notamment logistique. Sa population est en constante augmentation

**Projet** : Le projet consiste en la résorption d'une friche industrielle de centre-bourg et de deux propriétés vacantes et dégradées par leur démantèlement et dépollution en vue d'une opération d'aménagement à vocation commerciale et habitat mixte.

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 600 000 € + 400 000 €

**Garantie de rachat** : commune

**Périmètre** : Périmètre de réalisation portant sur l'emprise de la friche industrielle et de deux maisons d'habitation mitoyennes, vacantes et dégradées





**AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 16-19-096  
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REQUALIFICATION D'UN ENTREPOT EN VUE D'UNE  
OPERATION MIXTE**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE ROULLET SAINT ESTEPHE (16)**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND ANGOULEME (16)**

**ET**

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

**entre**

**La Commune de Roulet-Saint-Estèphe**, dont le siège est situé – Mairie – 42 rue Nationale, 16440 Roulet-Saint-Estèphe - représentée par son maire, **Monsieur Gérard ROY**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

**d'une part,**

**La communauté d'agglomération du Grand Angoulême**, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULEME CEDEX – représentée par son président **Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par la délibération du conseil communautaire du .....,

ci-après dénommée « **la CDA du Grand Angoulême** » ;

**d'une part,**

**et**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2021- en date du 25 novembre 2021,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

La commune de Rouillet-Saint-Estèphe et l'EPFNA ont signé le 20 mai 2019 une convention opérationnelle (n°16-19-096) visant la maîtrise foncière d'un entrepôt sur lequel était exercée une activité de dépôt-vente et de montage de pneumatique. Sachant que ce bâtiment était vacant depuis de nombreuses années, la commune a sollicité l'EPF pour sa résorption en vue du développement d'une opération mixte à vocation commerciale et habitat sur cet emplacement spacieux et central à l'échelle du bourg de la commune.

Le 10 mars 2020, l'EPFNA a acquis l'entrepôt objet de la convention opérationnelle et a lancé dans la continuité les travaux nécessaires aux études de démolition et de dépollution du site.

En parallèle, l'EPFNA avait conclu une autre convention opérationnelle avec la commune, n°16-19-046, dont l'objet concernait principalement le développement d'une opération de logements en réhabilitation d'une bâtisse de caractère vacante à l'échelle du centre-bourg. Cette convention intégrait également un périmètre de veille foncière à l'échelle du bourg sur lequel l'EPF était susceptible d'intervenir pour une préemption ou par opportunité.

Le 16 septembre 2019, dans le cadre de la convention n°16-19-046, l'EPFNA a procédé à l'acquisition à l'amiable d'une propriété bâtie et vacante en centre-bourg dont le projet poursuivi est sa restructuration afin de proposer du logement locatif social en réinvestissement de l'existant.

Par ailleurs, le 11 février 2020, l'EPFNA a préempté une propriété adjacente à l'entrepôt objet de la convention n°16-19-096. Cette propriété était une opportunité permettant de détenir une plus grande emprise foncière mais surtout de bénéficier d'une véritable visibilité depuis la rue principale de la commune pour le futur projet global une fois l'entrepôt objet de la convention n°16-19-096 démoli.

L'acquisition par préemption a été permis sous l'égide de la convention n°16-19-046 mais a été rattaché à la présente convention opérationnelle par voie d'avenant n°1 signé le 24 février 2021.

Il s'avère que les deux propriétés maîtrisées sous l'égide de la convention n°16-19-046 jouent le périmètre de la propriété de l'entrepôt objet de la convention n°16-19-096. Aussi, le présent avenant de la convention n°16-19-096 vise à constituer un seul et unique cadre conventionnel relatif à ce projet global concernant le bourg de la commune de Rouillet Saint Estèphe.

Aussi, l'objet du présent avenant est :

- La modification du périmètre d'intervention
- Modification du montant d'engagement financier de la convention opérationnelle n°16-19-096 à hauteur d'un million d'euros
- Le transfert des dépenses engagées au titre de la convention n°16-19-046 pour la convention n°16-19-096 et portant sur les opérations n°16-19-046-002 et n°16-19-46-003

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



**COMMUNE DE ROULLET-SAINT-ESTÈPHE (16)**

Avenant n°2

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1

Ajout de deux parcelle

□ Périmètre de réalisation (7171 m<sup>2</sup>)

## **ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION**

*Cet article vient modifier l'ARTICLE 2 « Périmètres d'intervention » de la convention opérationnelle initiale*

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

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

**Projet : acquisition et reconversion d'une friche urbaine et de deux maisons individuelles.**

**Lieu :** Périmètre global à l'échelle du bourg constitué d'un ancien entrepôt établi sur une emprise foncière de 4 200 m<sup>2</sup>, une première maison individuelle type année 70 vacante sur un terrain de 1900 m<sup>2</sup> et une deuxième maison individuelle type centre-bourg vacante sur un terrain de 783 m<sup>2</sup>.

**Projet :** Sur cette emprise foncière globale, la commune envisage une opération en renouvellement urbain consistant en la démolition de l'entrepôt et de la maison cadastrée E n°645 et la restructuration de la maison cadastrée E n°864.

Le projet global comprendra la construction d'un ensemble bâti à usage de commerce de proximité, la construction de logements locatifs sociaux et la réhabilitation de la bâtisse cadastrée E n°846 en logements locatifs sociaux

Une part de logements libre pourra être construit pour équilibrer le bilan de l'opération.

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

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

## **ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE**

*Cet article vient modifier l'ARTICLE 3 « Engagement financier global au titre de la convention » de la convention opérationnelle initiale*

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

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

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

**ARTICLE 3 - TRANSFERT DES ENGAGEMENTS DE LA CONVENTION N°16-19-046, OPERATION « RUE DES ARTISANS » N° 1614002002**

**1 Transfert des engagements de la convention n°16-14-002, opérations « HOOKINS » n° 1619046002 et « CROISE-GIRAUD » n°1619046003**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n° 16-19-046, l'EPFNA a procédé le 16 septembre 2019 à l'acquisition de la parcelle E n° 864 située Le Bourg. Le prix de revient de cette opération est de 132 393.60 € HT au 22/10/2021.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n° 16-19-046, l'EPFNA a procédé le 5 octobre 2020 à l'acquisition de la parcelle E n° 645 située 16, rue Nationale. Le prix de revient de cette opération est de 279 211.05 € HT au 22/10/2021.

Le présent avenant emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA de la convention précédente n°16-19-046 sur la convention n°16-19-096 au titre des opérations susvisées pour un montant total de **411 604.65 € HT au 22/10/2021**. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cet avenant. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de ces opérations sont transférées et reprises dans cette convention, dans l'opération n°1619096001. Le stock financier restant au titre de la précédente convention sera facturé à l'échéance de cette dernière.

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

La commune de Rouillet-  
Saint-Estèphe  
représentée par son maire

**Gérard Roy**

La communauté d'agglomération  
Grand Angoulême  
représentée par son président,

**Xavier BONNEFONT**

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

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n°1 : convention opérationnelle n° 16-19-096 et règlement d'intervention

Annexe n°2 : avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-19-096

Annexe n°3 : convention opérationnelle n° 16-19-046

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-** 208**Convention de veille foncière sur un site sous OAP de la Ville d'Aytré entre la Commune d'Aytré, la  
Communauté d'Agglomération (17) de La Rochelle et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la Convention de veille foncière sur un site sous OAP de la Ville d'Aytré entre la Commune d'Aytré, la Communauté d'Agglomération (17) de La Rochelle 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 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 AMOUSSOLADEBLE

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  
**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

Convention de veille foncière sur un site sous OAP de la Ville d'Aytré entre la Commune d'Aytré, la  
Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPFNA

**Objet** : Construction de logements

**Contexte** : La Commune d'Aytré souhaite maintenir le développement harmonieux de son centre-ville, notamment via l'intervention de l'EPFNA sur un secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement d'urbanisme (OAP) dans le document d'urbanisme, entre le secteur des Cottes-Mailles et le centre-Ville, au long de la Rue de la Paix. Ce foncier, sis au long de la Rue Emile Combes, est composé de trois parcelles cadastrales.

**Projet** : La Commune souhaite poursuivre sa maîtrise foncière pour lui permettre le développement de son parc de logements.

Le site, bâti, fait actuellement l'objet d'une AOP incluant une servitude de mixité sociale pour 20 logements, 100% sociaux.

**Durée** : 3 ans à compter de la signature

**Montant** : 350 000 € HT

**Garantie de rachat** : Commune d'Aytré (17)

**Périmètre** : périmètre de veille, parcelles AB 74, 75 et 76





**CONVENTION DE VEILLE FONCIERE N° 17-21-... SUR  
UN SITE SOUS OAP DE LA VILLE D'AYTRÉ (17)**

**ENTRE**

**LA COMMUNE D'AYTRÉ**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE**

**ET**

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

**Entre**

**La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel- 17 000 LA ROCHELLE- représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par Décision du Président n° ..... en date du .....,ci-après dénommée "" ou la « **CdA** » ;

**La Commune d'Aytré** dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par son maire, **Monsieur Tony LOISEL**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

**d'une part,**

**Et**

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

**d'autre part.**

Convention opérationnelle n°17-21-+++ de veille foncière sur le secteur de centre-bourg à Aytré (17)

Paraphes

1

## PRÉAMBULE

### La Commune d'Aytré

La commune d'AYTRE (17) est localisée à l'Est du département de la Charente-Maritime (17). Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la Nationale 137. Elle est desservie par train jusqu'à la Ville de La Rochelle qui bénéficie d'une gare TGV .

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

Items	Aytré	CdA de La Rochelle	Département 17
Population (2018)	9 205	171 811	646 932
Evolution de la population (2013 -2018)	+ 4,0 %	+ 4,8 %	+ 2,0 %
Taux de résidences principales	87,5 %	84,0 %	70,7 %
Taux de vacance du parc de logements	8,9 %	6,1 %	7,1 %
Nombre d'occupant par résidence principale	1,9	2,0	2,0

L'attractivité résidentielle d'Aytré a généré une construction neuve particulièrement soutenue ces dernières années. Ainsi, en 2013, 165 logements ont été commencés d'après le ministère du logement contre 61 en 2004. La faible part de logements vacants (8% du parc en 2009) traduit également cette tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale.

Le développement de l'urbanisation à Aytré s'est traduit dans un premier temps par des constructions tout d'abord en proximité directement de La Rochelle puis avec un éloignement des constructions progressif de cette ville. Sur un marché immobilier et foncier où la tension ne cesse de croître, la part de logements locatifs sociaux est de 18% environ en 2014, deuxième derrière La Rochelle dans l'agglomération.

### La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

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

Créée le 24 décembre 1999, la CdA de La Rochelle regroupe aujourd'hui 28 communes depuis son extension en 2014, dont 9 communes en bord de mer. Le territoire s'étend sur près de 327 km<sup>2</sup> dont 70 km de côtes, 65% de terres agricoles et 10% de marais, qui abritent une biodiversité remarquable.

La CdA de La Rochelle est limitrophe de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, Aunis Sud et de la Communauté d'agglomération de Rochefort Océan. Elle est également localisée à égale distance entre les Métropoles de Nantes et de Bordeaux, ainsi que de la Communauté Urbaine du Grand Poitiers. L'intercommunalité est particulièrement bien desservie en termes de voirie avec l'A10 à

Convention opérationnelle n°17-21-+++ de veille foncière sur le secteur de centre-bourg à Aytré (17)

Paraphes

2

proximité, ainsi qu'un réseau ferré permettant de rejoindre Rochefort, Bordeaux, Niort, Poitiers, Paris ou encore Nantes.

Sa population comptait 171 811 habitants en 2018 avec une perspective d'augmentation de sa population de 23 000 habitants d'ici 2040, soit une densité de 525 habitants par kilomètre carré. Il s'agit de la structure intercommunale la plus peuplée de tout le département de la Charente-Maritime. Depuis 2011, l'intercommunalité bénéficie d'une croissance démographique soutenue et portée par l'excédent migratoire. Elle accueille de nombreux retraités mais aussi une population plus jeune d'étudiants.

Ainsi, une forte tension sur le marché du logement est enregistrée. L'attractivité de l'intercommunalité a conduit, depuis une quinzaine d'année, à une flambée des prix de l'immobilier, des terrains et des loyers. En parallèle, le taux de vacance est faible contrairement à la pression locative sociale très forte.

L'objectif est de parvenir à articuler les politiques territoriales en matière de logement, de développement urbain, de mobilités et de déplacement dans une logique de développement équilibré et durable du territoire.

Cette ambition a été transcrite dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en 2008 par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle afin de mener une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste. Plus de 3 000 logements sociaux ont été financés en 8 ans sur le territoire, en partenariat avec les bailleurs sociaux.

Le PLH prévoit :

- la production de 1 900 logements par an, dont plus de 500 logements locatifs sociaux ;
- la diversification de l'offre de logements neufs et rénover ou adapter le parc existant pour répondre aux demandes et aux attentes des différents profils de population ;
- la conduite d'une politique « durable » de l'habitat ;
- d'asseoir le rôle et le positionnement de l'agglomération comme pilote de la politique de peuplement.

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

#### **Documents d'urbanisme en vigueur**

Document d'urbanisme	Date d'approbation	Observations
PLU(i)	19 Décembre 2019	Modification simple approuvée le 04 Mars 2021
PLH	26 janvier 2017	
SCOT	11 Avril 2011	SCOT multi-EPCI à entrer en vigueur en 2023

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 1 – CADRE DE LA CONVENTION**

### **1.1 Objet de la convention**

La présente convention opérationnelle tripartite a pour objet l'intervention de l'EPFNA sur un îlot sis « Secteur de la Courbe » à Aytré (17). Elle a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune d'Aytré, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA.

Sa vocation est de déterminer de manière précise :

- **les objectifs partagés** par les parties à la convention ;
- **les engagements et obligations** que prennent les parties à la convention en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière** de l'EPFNA pour la réalisation d'un projet affiné sur un foncier clairement identifié ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** du bien acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions** de l'EPFNA et de la Commune.

### **1.2 Programme Pluriannuel d'intervention et règlement d'intervention**

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

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.

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

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

### **1.3 Contexte de la convention**

La Commune d'Aytré (17) souhaite maintenir le développement harmonieux de son centre-ville, notamment via l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sur plusieurs secteurs pré-identifiés.

L'intervention en anticipation foncière vise notamment le secteur au long de la rue Emile Combes.

La Commune souhaite ainsi poursuivre sa maîtrise foncière pour lui permettre le développement de son parc de logements.

## **ARTICLE 2 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE THEMATIQUE**

La présente convention opérationnelle s'inscrit dans la déclinaison de la convention suivante :

### **2.1 Convention cadre n°17-15-004**

L'objet de la convention cadre relative à l'application de la politique de l'habitat porte sur l'appui à la stratégie foncière sur l'assiette territoriale de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Notamment, la convention cadre mentionne :

«

#### Préambule

(...)

- **diversifier** l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- **intégrer** le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;
- **organiser** les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
- **assurer** le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements toutes catégories confondues ;
- **continuer** la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de logements locatifs intermédiaires et d'accession abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni parc privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur notre territoire ;
- **définir** et asseoir le rôle et le positionnement de la CdA comme pilote et fédérateur des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du peuplement en créant, notamment, un observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement.

»

### **2.2 Transition entre conventions cadre**

Une nouvelle convention cadre développée sur le thème du « Centre-Bourg » sera établie à compter de l'année 2022 et à laquelle la présente convention sera rattachée.

Les orientations d'intervention de la présente convention seront déclinées selon cette nouvelle convention cadre à compter du jour de la signature de cette dernière.

## **ARTICLE 3 – PERIMETRE DE VEILLE**

### **3.1 Définition du secteur d'intervention**

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération et des objectifs poursuivis, ce partenariat porte sur des projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et plus généralement à la requalification de tissus urbains dégradés ou en perte d'affectation. L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire.

La présente convention fait suite à la convention opérationnelle n° CCA 17-16-007.

A ce stade, une étude préalable de capacitaire a été réalisée pour étudier la faisabilité sur ce secteur.

---

Convention opérationnelle n°17-21-+++ de veille foncière sur le secteur de centre-bourg à Aytré (17)

Paraphes

6

Ci-après, l'emprise du périmètre :



### 3.2 Définition du projet

La Commune souhaite, à travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA, assurer la veille foncière sur l'îlot stratégique reporté sur les cartographies ci-annexées pour le développement de l'offre de logements, intégralement sociaux.

Ce partenariat conventionnel permettra de déterminer une nouvelle stratégie d'intervention sur ce périmètre. Cette stratégie sera définie en lien avec les actions et opérations déjà engagées.

La reconversion de biens déjà bâtis permettra de contribuer à la politique publique de «zéro artificialisation nette».

### 3.3 Programme

Le site est actuellement propriété de comptes de propriété privés. La Commune souhaite pouvoir se porter acquéreur des biens pour la mise en œuvre d'une OAP définie au PLU de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en vue de la réalisation d'une opération d'environ 20 logements sociaux.

Extrait du PLUi – OAP « Secteur de la Courbe » :



### 3.4 Modalités de sortie envisagée

La commune et l'EPFNA conviendront, le cas échéant en associant la CdA, des modalités de sortie opérationnelle de l'ensemble de l'îlot qui pourront être précisées dans le cadre d'une convention de réalisation complémentaire aux présentes.

### ARTICLE 4 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (350 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la **Commune d'Aytré** est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA au titre de la présente convention avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur.

Convention opérationnelle n°17-21-+++ de veille foncière sur le secteur de centre-bourg à Aytré (17)

Paraphes

Aucune dépense ne pourra être engagée sans l'accord de **la Commune d'Aytré** en la personne de son président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

#### **4.1 Absence d'acquisitions**

Si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune d'Aytré est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

#### **4.2 Acquisitions réalisées sans cessions**

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, la Commune d'Aytré, 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.

#### **4.3 Acquisitions réalisées avec cessions**

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 d'Aytré 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 d'Aytré, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

#### **4.4 Abandon de projet**

Si le projet est abandonné par la Commune d'Aytré, la cession à la Commune d'Aytré 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 d'Aytré, 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 Commune 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 – ENGAGEMENTS MUTUELS**

Il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ayant rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent également à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

### **5.1 – Engagements de l'EPFNA**

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à réaliser les interventions foncières nécessaires à la maîtrise foncière de l'ilot identifié dans le présente convention. Ces acquisitions seront réalisées suite à la réalisation d'études et de diagnostics préalables permettant de s'assurer de la faisabilité du projet, et pour la Commune, d'assumer les éventuels risques inhérents à ces acquisitions foncières.

### **5.2 – Engagements de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle**

La CdA de La Rochelle s'engage à :

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

### **5.3 – Engagements de la Commune d'Aytré**

La Commune de La Rochelle s'engage notamment à communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant.

Toutes les négociations devant être menées par l'EPFNA, la Commune d'Aytré s'engage à ne pas engager des démarches proactives à l'endroit des propriétaires à compter de la signature des présentes et à communiquer à l'EPFNA tous les éléments nécessaires

## **ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de trente-six (36) mois, à compter de sa signature.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la Personne Publique Garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune d'Aytré 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 7 – TRANSMISSION DES DONNEES**

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

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

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

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

#### **ARTICLE 8 – COMMUNICATION**

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

#### **ARTICLE 9 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

La Commune d'Aytré sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

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

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

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

La Commune d'Aytré,  
représentée par son Maire,

**Jean-François FOUNTAINE**

**Sylvain BRILLET**

**Tony LOISEL**

Annexe n°1 : Règlement d'intervention