



**PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2022-045

PUBLIÉ LE 22 MARS 2022

Sommaire

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE / SREAA

R75-2022-02-23-00004 - Arrêté portant premier aménagement forestier de la forêt communale sur la commune de SAINT-MERD-LA-BREUILLE (23) (2 pages)	Page 3
R75-2022-02-23-00005 - Arrêté portant premier aménagement forestier de la forêt sectionale de CHERLECUNLONG sur la Commune de LEPINAS (23) (2 pages)	Page 6
R75-2022-03-23-00001 - Arrêté portant premier aménagement forestier des forêts communale et sectionale de FAUX-LA-MONTAGNE (23) (2 pages)	Page 9
R75-2022-02-23-00006 - Arrêté portant révision d'aménagement de la forêt communale de GRAYAN-et-LHOPITAL (33) (3 pages)	Page 12

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2022-03-10-00005 - Bureau EPFNA du 10 mars 2022 délibérations numéro B-2022-011 à B-2022-024 (158 pages)	Page 16
--	---------

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2022-02-23-00004

Arrêté portant premier aménagement forestier
de la forêt communale sur la commune de
SAINT-MERD-LA-BREUILLE (23)



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'alimentation
de l'agriculture et de la forêt**

**Arrêté
portant premier aménagement forestier
de la forêt communale sur la commune de Saint Merd-la-Breuille**

**Département : Creuse
Commune de Saint Merd-la-Breuille
Forêt communale de SAINT MERD-LA-BREUILLE
Contenance : 8 ha 97 a 87 ca
Surface retenue pour la gestion : 8ha 97a 87ca
Premier aménagement forestier
Période : 2022-2041**

**La Préfète de la région Nouvelle - Aquitaine
Préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest
Préfète de la Gironde**

Vu les articles L124-1, 1°, L212-1, L212-2, D212-1, D212-2, R212-3, D212-5, 2°, D214-15 et D214-16 du code forestier ;

Vu le schéma régional d'aménagement de la région Limousin – plateaux limousins arrêté le 7 décembre 2010 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 28 Janvier 2021 donnant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle - Aquitaine ;

Vu la décision du DRAAF en date du 01 décembre 2021 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint Merd-la-Breuille en date du 16 décembre 2021, déposée à la préfecture de la Creuse à Guéret le 17 décembre 2021, donnant son accord au projet d'aménagement forestier qui lui a été présenté ;

Vu l'avis du directeur départemental des territoires de la Creuse en date du 4 février 2022 ;

Sur proposition du directeur territorial de l'agence Centre Ouest Aquitaine - agence Limousin de l'Office National des Forêts à Limoges ;

ARRETE

Article 1^{er}

La Forêt communale de SAINT MERD-LA-BREUILLE (Creuse), d'une contenance de 8ha 97a 87ca fait l'objet d'une gestion durable multifonctionnelle satisfaisant prioritairement la fonction de production ligneuse et la fonction écologique tout en assurant sa fonction sociale.

Article 2

Cette forêt, dont la partie boisée repose sur 3,61 ha, est actuellement composée de douglas (37%), hêtre (10%), saule (23%) et aulne (30%). Le reste, soit 5,36 ha, est constitué de vides non boisés en début d'aménagement.

7,06 ha seront traités en futaie régulière, 1,92 ha seront traités en attente.

Elle aura pour essences objectifs principales à long terme sur 8,98 ha, le douglas (75%), l'aulne glutineux (12%), le saule marsault (9%) et le hêtre (4%).

Article 3

Pendant une durée de 20 ans (2022-2041) :

La forêt sera divisée en 3 groupes de gestion :

- 5,37 ha seront régénérés ;
- 1,33 ha seront parcourus par des coupes d'amélioration ;
- 2,28 ha seront laissés au repos ;

L'office national des forêts informera régulièrement le propriétaire de l'état de l'équilibre sylvocynégétique dans la forêt, et ce dernier mettra en œuvre toutes les mesures nécessaires à son maintien ou à son rétablissement, en s'assurant en particulier que le niveau des demandes de plans de chasse concernant la forêt est adapté à l'évolution des populations de grand gibier et des dégâts constatés sur les peuplements ;

Les mesures définies par les consignes nationales de gestion visant à la préservation de la biodiversité courante (notamment la conservation d'arbres isolés à cavités, morts, ou sénescents) ainsi qu'à la préservation des sols et des eaux de surface, seront systématiquement mises en œuvre.

Article 5

Le directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture, et de la forêt de la région Nouvelle - Aquitaine et le directeur territorial de l'Office National des Forêts sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Limoges le, 23.02.2022

Pour la préfète et par délégation,

Pour Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,

L'adjoint à la cheffe du SeRFOB


Nicolas LECOEUR

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2022-02-23-00005

Arrêté portant premier aménagement forestier
de la forêt sectionale de CHERLECUNLONG sur
la Commune de LEPINAS (23)



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'alimentation
de l'agriculture et de la forêt**

**Arrêté
portant premier aménagement forestier
de la forêt sectionale de CHERLECUNLONG sur la commune de Lépinas**

**Département : Creuse
Commune de Lépinas
Forêt sectionale de Cher-Le-Cunlong
Contenance : 7ha 61a 30ca
Surface retenue pour la gestion : 7ha 61a 30ca
Premier aménagement forestier
Période : 2021-2040**

**La Préfète de la région Nouvelle - Aquitaine
Préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest
Préfète de la Gironde**

Vu les articles L124-1, 1°, L212-1, L212-2, D212-1, D212-2, R212-3, D212-5, 2°, D214-15 et D214-16 du code forestier ;

Vu le schéma régional d'aménagement de la région Limousin – plateaux limousins arrêté le 7 décembre 2010 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 28 Janvier 2021 donnant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle - Aquitaine ;

Vu la décision du DRAAF en date du 01 décembre 2021 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Lépinas en date du 16 décembre 2021, déposée à la préfecture de la Creuse à Guéret le 29 décembre 2021, donnant son accord au projet d'aménagement forestier qui lui a été présenté ;

Vu l'avis du directeur départemental des territoires de la Creuse en date du 2 février 2022 ;

Sur proposition du directeur territorial de l'agence Centre Ouest Aquitaine - agence Limousin de l'Office National des Forêts à Limoges ;

A R R E T E

Article 1^{er}

La Forêt sectionale de Cher-Le-Cunlong (Creuse), d'une contenance de 7ha 61a 30ca fait l'objet d'une gestion durable multifonctionnelle satisfaisant prioritairement la fonction de production ligneuse et la fonction écologique tout en assurant sa fonction sociale.

Article 2

Cette forêt, dont la partie boisée repose sur 7,61 ha, est actuellement composée de autres feuillus (100%).

6,6 ha seront traités en futaie irrégulière, 1,01 ha seront traités en hors sylviculture.

Elle aura pour essences objectifs principales à long terme sur 6,6 ha, le chêne sessile (100%) ;

Article 3

Pendant une durée de 20 ans (2021-2040) :

La forêt sera divisée en 2 groupes de gestion :

- 6,6 ha seront intégrés dans un groupe de futaie irrégulière et seront parcourus par des coupes jardinatoires visant à maintenir une structure équilibrée ;
- 1,01 ha, seront classés dans un groupe d'intérêt écologique général qui sera laissé en évolution naturelle ;

L'office national des forêts informera régulièrement le propriétaire de l'état de l'équilibre sylvocynégétique dans la forêt, et ce dernier mettra en œuvre toutes les mesures nécessaires à son maintien ou à son rétablissement, en s'assurant en particulier que le niveau des demandes de plans de chasse concernant la forêt est adapté à l'évolution des populations de grand gibier et des dégâts constatés sur les peuplements ;

Les mesures définies par les consignes nationales de gestion visant à la préservation de la biodiversité courante (notamment la conservation d'arbres isolés à cavités, morts, ou sénescents) ainsi qu'à la préservation des sols et des eaux de surface, seront systématiquement mises en œuvre.

Article 4

Le directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture, et de la forêt de la région Nouvelle - Aquitaine et le directeur territorial de l'Office National des Forêts sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Limoges le , 23_02_2022

Pour la préfète et par délégation,

Pour Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,

L'adjoint à la cheffe du SerFOB


Nicolas LECOEUR

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2022-03-23-00001

Arrêté portant premier aménagement forestier
des forêts communale et sectionale de
FAUX-LA-MONTAGNE (23)



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'alimentation
de l'agriculture et de la forêt**

**Arrêté
portant premier aménagement forestier
des forêts communale et sectionale de Faux-La-Montagne**

**Département : Creuse
Commune de Faux-La-Montagne
Forêts communale et sectionale de FAUX-LA-MONTAGNE
Contenance : 24 ha 46 a 71 ca
Surface retenue pour la gestion : 24ha 46a 71ca
Premier aménagement forestier
Période : 2022-2041**

**La Préfète de la région Nouvelle - Aquitaine
Préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest
Préfète de la Gironde**

Vu les articles L124-1, 1°, L212-1, L212-2, D212-1, D212-2, R212-3, D212-5, 2°, D214-15 et D214-16 du code forestier ;

Vu le schéma régional d'aménagement de la région Limousin – plateaux limousins arrêté le 7 décembre 2010 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 28 Janvier 2021 donnant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle - Aquitaine ;

Vu la décision du DRAAF en date du 01 décembre 2021 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Faux-La-Montagne en date du 14 décembre 2021, déposée à la sous-préfecture de la Creuse à Aubusson le 30 décembre 2021, donnant son accord au projet d'aménagement forestier qui lui a été présenté,

Vu l'avis du directeur départemental des territoires de la Creuse en date du 15 février 2022 ;

Sur proposition du directeur territorial de l'agence Centre Ouest Aquitaine - agence Limousin de l'Office National des Forêts à Limoges ;

A R R E T E

Article 1^{er}

Les Forêts communale et sectionale de FAUX-LA-MONTAGNE (Creuse), d'une contenance de 24ha 46a 71ca font l'objet d'une gestion durable multifonctionnelle satisfaisant prioritairement la fonction de production ligneuse et la fonction écologique tout en assurant sa fonction sociale.

Article 2

Ces forêts, dont la partie boisée repose sur 18,57 ha, sont actuellement composées de douglas (49%), pin sylvestre (5%), épicéa commun (20%) et chêne pédonculé (26%). Le reste, soit 5,89ha, est constitué de vides non boisés en début d'aménagement.

13,07 ha seront traités en futaie régulière, 11,39 ha seront traités en hors sylviculture.

Elles auront pour essences objectifs principales à long terme sur 13,07 ha, le douglas (42%), le mélèze d'europe (15%), le chêne rouge (14%) et le cèdre d'altas (29%).

Article 3

Pendant une durée de 20 ans (2022-2041) :

La forêt sera divisée en 3 groupes de gestion :

- 10,91 ha seront régénérés ;
- 2,16 ha seront parcourus par des coupes d'amélioration ;
- 7,69 ha, seront classés dans un groupe d'intérêt écologique général qui sera laissé en évolution naturelle ;

L'office national des forêts informera régulièrement le propriétaire de l'état de l'équilibre sylvocynégétique dans la forêt, et ce dernier mettra en œuvre toutes les mesures nécessaires à son maintien ou à son rétablissement, en s'assurant en particulier que le niveau des demandes de plans de chasse concernant la forêt est adapté à l'évolution des populations de grand gibier et des dégâts constatés sur les peuplements ;

Les mesures définies par les consignes nationales de gestion visant à la préservation de la biodiversité courante (notamment la conservation d'arbres isolés à cavités, morts, ou sénescents) ainsi qu'à la préservation des sols et des eaux de surface, seront systématiquement mises en œuvre.

Article 4

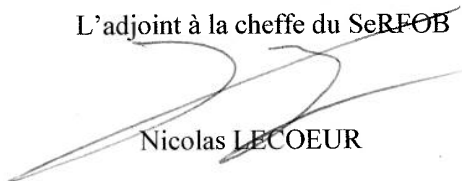
Le directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture, et de la forêt de la région Nouvelle - Aquitaine et le directeur territorial de l'Office National des Forêts sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Limoges le , 23.02.2022

Pour la préfète et par délégation,

Pour Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,

L'adjoint à la cheffe du SerFOB


Nicolas LECOEUR

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2022-02-23-00006

Arrêté portant révision d'aménagement de la forêt communale de GRAYAN-et-LHOPITAL (33)



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt
Service Régional de la Forêt et du Bois

**Arrêté portant
REVISION D'AMENAGEMENT FORESTIER**

Département : GIRONDE
Forêt communale de GRAYAN-ET-
L'HÔPITAL
Contenance cadastrale : 1 679,7358 ha
Surface de gestion : 1636,40 ha
**Révision d'aménagement forestier
2021-2035**

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-ouest,
Préfète de la Gironde

- VU les articles L212-1, L212-2, L212-4, D214-15, et D214-16 du Code Forestier ;
- VU les articles L122-7, L122-8, R122-23 et R122-24 du Code Forestier ;
- VU le schéma régional d'aménagement des Dunes littorales de Gascogne, arrêté en date du 05/07/2006 ;
- VU les Documents d'Objectifs des sites Natura 2000 « Marais du Bas Médoc », arrêté en date du 24/11/2015 et « Dunes du littoral Girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret » arrêté en date du 06/08/2020.
- VU l'arrêté préfectoral en date du 13/04/2006 réglant l'aménagement de la forêt communale de GRAYAN-ET-L'HÔPITAL pour la période 2006 - 2020 ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 28 Janvier 2021 donnant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle - Aquitaine ;
- VU la décision du DRAAF en date du 01 décembre 2021 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale ;
- VU la délibération du Conseil Municipal de Grayan-et l'Hôpital en date du 17/12/2021, donnant son accord au projet d'aménagement forestier qui lui a été présenté, et demandant le bénéfice des articles L122-7 et L122-8 du code forestier au titre de la réglementation Natura 2000 ;
- VU l'avis du directeur départemental des territoires et de la mer de la GIRONDE ;
- SUR proposition du Directeur territorial de l'Office national des forêts ;

ARRÊTE

Article 1^{er}

La forêt communale de GRAYAN-ET-L'HÔPITAL (GIRONDE), d'une contenance de 1636,40 ha, fait l'objet d'une gestion durable multifonctionnelle satisfaisant prioritairement la fonction de production ligneuse tout en assurant les fonctions de protection physique, écologique et sociale.

Elle est incluse partiellement dans le périmètre de la Zone Spéciale de Conservation Natura 2000 FR 7200680 « Marais du Bas Médoc » et dans la Zone Spéciale de Conservation Natura 2000 FR 7200678 « Dunes du littoral Girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret » instituées au titre de la Directive européenne « Habitats ».

Article 2

Cette forêt comprend une partie boisée de 1504,71 ha, actuellement composée de Pin maritime (92%), Chêne indigène (5%) et Autres Feuillus (3%).

Les peuplements susceptibles de production ligneuse seront traités en Futaie régulière sur 1286,75 ha.

Les essences principales objectif qui déterminent sur le long terme les grands choix de gestion de ces peuplements seront le pin maritime (1206,53ha), les chênes indigènes (80,22ha). Les autres essences seront maintenues comme essences objectif associées ou comme essences d'accompagnement.

Article 3

Pendant une durée de 15 ans (2021 – 2035) :

- La forêt sera divisée en 7 groupes de gestion :
 - Un groupe de régénération, d'une contenance totale de 278,44 ha ;
 - Un groupe de reconstitution, d'une contenance totale 84,47 ha ;
 - Un groupe d'amélioration, d'une contenance totale de 921,65 ha ;
 - Un groupe d'îlots de vieillissement d'une contenance totale de 2,19 ha ;
 - Un groupe d'îlots de sénescence, d'une contenance totale de 116,53 ha ;
 - Un groupe d'évolution naturelle, d'une contenance totale de 59,19 ha ;
 - Un groupe constitué de terrains non boisés hors sylviculture, d'une contenance totale de 173,93 ha, dont 111,27 ha relevant d'un intérêt écologique général ;

- Les investissements prévus sont notamment :
 - la reconstitution de 84,47 ha ;
 - L'entretien général des dessertes, chemins, périmètre et fossés de la forêt communale.

- l'Office national des forêts informera régulièrement la COMMUNE DE GRAYAN ET L'HOPITAL de l'état de l'équilibre sylvo-cynégétique dans la forêt, et ce dernier mettra en œuvre toutes les mesures nécessaires à son maintien ou à son rétablissement en optimisant et suivant la capacité d'accueil, et en s'assurant en particulier que le niveau des demandes de plans de chasse concernant la forêt est adapté à l'évolution des populations de grand gibier et des dégâts constatés sur les peuplements ;

- les mesures définies par les consignes nationales de gestion visant à la préservation de la biodiversité courante (notamment la conservation d'arbres isolés à cavités, morts, ou sénescents) ainsi qu'à la préservation des sols et des eaux de surface, seront systématiquement mises en œuvre.

Article 4

Le document d'aménagement de la forêt communale de Grayan-et l'Hôpital, présentement arrêté, est approuvé par application du 2° de l'article L122-7 du code forestier, pour le programme de coupes et de travaux sylvicoles, aux titres de la réglementation propre à Natura 2000 FR 7200680 « Marais du Bas Médoc » et FR 7200678 « Dunes du littoral Girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret » instaurées au titre de la Directive européenne « Habitats ».

Article 5

L'arrêté préfectoral en date du 13/04/2006, réglant l'aménagement de la forêt communale de GRAYAN-ET-L'HÔPITAL pour la période 2006 - 2020, est abrogé.

Article 6

Le Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture, et de la Forêt, et le Directeur territorial de l'Office national des forêts sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle Aquitaine.

Limoges, le 23.02.2022

Pour la préfète et par délégation,
Pour le directeur régional de
l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,

L'adjoint de la cheffe du SerFOB

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2022-03-10-00005

Bureau EPFNA du 10 mars 2022 délibérations
numéro B-2022-011 à B-2022-024

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

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° **B-2022-** 011**Avenant n° 4 à la convention d'adhésion projet n°17-14-034 en faveur de la redynamisation du centre-bourg, entre la Communauté d'Agglomération de Saintes, la commune de Villars-Les-Bois (17) et l'EPFNA**

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 4 à la convention d'adhésion projet n°17-14-034 en faveur de la redynamisation du centre-bourg, entre la Communauté d'Agglomération de Saintes, la commune de Villars-Les-Bois (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 180 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **16 MARS 2022**

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 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Avenant n° 4 à la convention d'adhésion projet n°17-14-034 en faveur de la redynamisation du centre-bourg, entre la Communauté d'Agglomération de Saintes, la commune de Villars-Les-Bois (17) et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de logements par réhabilitation de bâtis dégradés

Contexte : Acquis pour partie à compter de 2017, l'EPFNA est devenu propriétaire d'un ensemble de foncier ayant permis de constituer une emprise foncière cohérente pour la production d'une opération de logements.

Projet : Le site du "Hameau de Chautabry" dispose d'une emprise de 650 m² pour la réalisation de 4 logements 100%LLS avec l'opérateur Elysée Océan et le bailleur SEMIS.

L'objet du présent avenant est d'intégrer la minoration globale de 150 000 € attribuée par délibérations du conseil d'administration n°CA 2017-9 du 28/02/2017 et CA 2019-10 du 12/03/2019, et d'en préciser les modalités de mobilisation.

Durée : 8 ans

Montant : 180 000 €

Garantie de rachat : Commune de Villars-les-Bois

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
73 982 €	62 014 €	68 036 €

Périmètre : Réalisation - Site de centre-bourg destinés à la réalisation d'une opération de logements.

Commune de Villars-les-Bois

Périmètres d'intervention de l'EPF
Avenant n° 1



**AVENANT N° 4 À LA CONVENTION D'ADHESION PROJET N° 17-14-034
EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION D CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES (17)

LA COMMUNE DE VILLARS-LES-BOIS (17)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Villars-les-Bois, dont le siège est situé à la Mairie – 39 rue de la Mairie – 17 770 VILLARS LES BOIS – représentée par son maire, Monsieur **Fabrice BARUSSEAU**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES– représentée par Monsieur **Bruno DRAPRON** son Président, dûment habilité par délibération n° 2019-58 du Conseil Communautaire du 21 Mars 2019, dénommée « **la CdA** » ;

d'une part,

et

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

ci-après dénommé « **EPF NA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Villars-les-Bois, la CdA de Saintes et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé le 2 Novembre 2015 la convention n° 17-14-034 afin de permettre à l'EPFNA de procéder à la maîtrise d'emprises foncières sur le territoire de la Commune de Villars-les-Bois.

Au 09 Février 2022, le stock de la convention est de 121 953,56 € HT.

Le projet de la Commune sur ce secteur vise la réalisation de 4 logements locatifs sociaux par un opérateur désigné par la commune, qui seront cédés en VEFA à la SEMIS.

En 2017

l'EPFNA a acquis les parcelles cadastrées AC n° 305 à 309 pour une contenance cadastrale totale de 638m².

En 2018 et 2019

l'EPFNA a réalisé des travaux de confortement et de mise en sécurité.

En 2020 et 2021

l'EPFNA a réalisé des études et travaux de démolition en vue de permettre la réalisation du projet communal.

En 2022

l'EPFNA, au terme de la durée de portage, cédera les fonciers à l'opérateur désigné par la Commune.

Dans cette perspective, l'EPFNA cédera l'emprise foncière à l'opérateur Elysée Océan aux conditions suivantes :

- obtention par Elysée Océan, réalisateur, de son permis de construire obtenu le 26 Janvier 2022
- obtention par la SEMIS, bailleur social, de ses agréments obtenus le 02 D2embre 2021

Ces conditions ayant été réalisées, l'opération pourra être construite.

Cette opération est fortement déficitaire au regard des couts de recyclage foncier. Afin de rendre possible l'opération de logements social, l'EPFNA a consenti la mobilisation de minorations foncières au titre de :

- minoration foncière
- minoration travaux.

Le présent avenant à la convention vise donc à mobiliser les minorations foncières et travaux votées par le Conseil d'Administration les 28 Février 2017 et 12 Mars 2019 , afin de minorer le coût d'études et de travaux réalisés par l'EPFNA sur cette opération et sur une opération de friche industrielle voisine.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1.

Les articles 1 à 5 de l'avenant n° 3 sont regroupés en un ARTICLE 16. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET « HAMEAU DE CHAUBRY ».

Les articles 1 à 5 de cet avenant sont respectivement renumérotés 16.1. à 16.5.

ARTICLE 2.

L'article ARTICLE 16.3. DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE de la convention est ainsi modifié.

Au 09 Février 2021, le montant total des dépenses engagées par l'EPFNA pour la réalisation du projet « Hameau de Chautabry » est de **120 528 € HT**.

Le montant de charge foncière admissible pour réaliser cette opération est de **1 000 € HT**.

Le montant des travaux de proto-aménagement et de réalisation sur ce site sont établis tels que :

1. Préparation du Foncier

1.1. Foncier (€ HT)

Acquisition foncière EPFNA	21 506 €
Frais de portage (TF & Assurance)	1 559 €
Etudes	4 240 €
	<u>27 305 €</u>

Cession à Elysée Océan	1 000 €
Minoration foncière	26 305 €
	<u>27 305 €</u>

1.2. Travaux sur foncier (€ HT)

Etudes préalable et confortement	11 326 €
Désamiantage & Démolition	76 940 €
Coupure réseaux	452 €
Géomètre-Expert	1 505 €
Sécurisation post-démolition	3 000 €
	<u>93 223 €</u>

Minoration travaux	93 223 €
	<u>93 223 €</u>

1.3. Total

	<u>120 528 €</u>
--	------------------

	<u>120 528 €</u>
--	------------------

2. Réalisation de l'opération

2.1. Etudes

Etude sur 1 ^{er} projet	9 611 € TTC
	8 010 € HT
	(9 611 € TTC)

Fonds propre SEMIS	9 611 € TTC
	8 010 € HT
	(9 611 € TTC)

2.2. Travaux de Construction

Prix de la construction	514 219 € HT
Frais d'acquisition	11 012 € HT
BE et Géomètre-Expert	2 980 € HT

Subventions Etat	4 400 €
Subventions CD 17	22 000 €
Subventions CdA Saintes	30 000 €

Participation déficit : CdA	28 000 €
Participation déficit : Commune	28 000 €
Participation déficit : SEMIS	28 000 €
Fonds propres SEMIS	79 900 €
Prêt PLUS	234 301 €
Prêt PLAI	70 100 €
Prêt Booster	60 000 €

	<u>528 211 € HT</u>
	(584 701 € TTC)

	(584 701 € TTC)
--	-----------------

2.3. Total

	(594 312 € TTC)
--	-----------------

	(594 312 € TTC)
--	-----------------

En conséquence de quoi, le montant de minoration est établi tel que :

Type de minoration	Votée	A consommer
Foncier	30 000 €	26 305 €
Travaux	120 000 €	93 223 €
Totaux	150 000 €	119 528 €

pour valeur totale de **119 528 € (cent dix-neuf mille euro et cinq cent vingt-huit euros)**.

La valeur de 119 528 € représente la quasi-totalité du reste à charge pour la Personne Publique Garante, assavoir la Commune de Villars-les-Bois (17).

La Personne Publique Garante assurera les derniers frais de portage au titre de la convention, y compris au-delà de la date d'échéance de la présente convention (prorata de taxe foncière, frais de portage, etc...)

ARTICLE 3.

L'article ARTICLE 16.5. CALENDRIER PREVISIONNEL RELATIF AU PROJET de la convention est ainsi modifié.

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

- Signature de la promesse de vente :Novembre 2021
- Dépôt du permis de construire :Novembre 2021
- Purge des recours et du retrait administratif : Février 2022
- Cession du foncier à l'opérateur : Mai 2022

Les autres dispositions de la conventions demeurent inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Communauté de d'Agglomération de Saintes
représentée par son Président
Bruno DRAPRON

La Commune de Villars-les-Bois
représentée par son Maire
Fabrice BARUSSEAU

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

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° 2022/..... en date du

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

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° **B-2022-012****Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-21-002 pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur des Cottes-Mailles, entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune d'Aytré (17) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-21-002 pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur des Cottes-Mailles, entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune d'Aytré (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 7 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **16 MARS 2022** Pour la préfète,

La préfète

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-21-002 pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur des Cottes-Mailles, entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune d'Aytré (17) et l'EPFNA

Objet : Création d'une opération de 450 logements dont 33% sociaux et 20% abordables

Contexte : La CdA de La Rochelle mène une intervention foncière active avec l'EPFNA sur le secteur de la "Petite Courbe" depuis 2020. Une forte mobilisation sur ce secteur a conduit l'EPFNA à réaliser 4 procédures de préemption qui sont en cours de fixation judiciaire de prix.

Projet : Le présent avenant n°1 à convention vise à prolonger la durée de la convention pour permettre la poursuite de l'intervention en maîtrise foncière de cette réserve foncière de long terme (zonage 2AU), à vocation de logement et économique. Plusieurs procédures contentieuses sont en cours pour maîtriser le foncier dans un souci de maîtrise des prix du foncier.

Durée : 1,5 ans + 3,5 ans

Montant : 7 000 000 €

Garantie de rachat : CdA La Rochelle

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
60 723 450 €	45 938 610 €	53 155 020 €

Périmètre : Réalisation - Le site, inchangé, concerne la réalisation d'une opération à vocation économique.



AVENANT N° 1 À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 17-21-002 D'ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION D'OPERATIONS MIXTES SUR LE SECTEUR DES COTTES-MAILLES (ZAC DES COTTES-MAILLES)

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE (17)

LA COMMUNE D'AYTRE (17)

ET

L'ETABLISSEMENT 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 Délibération en date du,ci-après dénommée la « **CdA de La Rochelle** » ou « **Collectivité** » ;

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 « **la Commune** » ;

d'une part,

et

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

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Par la convention 17-21-002 établie le 14 Janvier 2021, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune d'Aytré et l'EPFNA ont convenu d'un partenariat permettant la maîtrise foncière du site des « Cottes-Mailles » à Aytré (17).

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle envisage d'y développer, sur une emprise d'une superficie d'environ 10ha, une opération d'environ 450 logements dont 33% sociaux et 20% en abordables.

Cette intervention a permis d'engager des procédures en vue de maîtrise foncière. Ces procédures, juridiques et contentieuses, ont été initiées dès 2021 et pourront se poursuivre au cours des années à venir.

A ce stade, l'EPFNA est engagé en vue d'acquérir 7,9ha.

Afin de permettre la continuation des procédures en cours et d'assurer la mise en œuvre pour la réalisation du projet communautaire, il est proposé de prolonger la durée de la convention et de poursuivre l'intervention foncière de l'EPFNA sur ce site.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1.

L'article ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION de la convention initiale est ainsi complété.

L'ARTICLE 1.1. RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE est ajouté.

Article 1.1. RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre « Réserve Foncière » en cours de signature, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 16 Décembre 2021 et du conseil d'administration de l'EPFNA du 25 Novembre 2021.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

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

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité.

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. La Personne Publique Garante sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

ARTICLE 2.

L'article ARTICLE 4. DUREE DE LA CONVENTION de la convention initiale est ainsi complété.

La date d'échéance de la présente convention est portée au **31 Décembre 2025**.

ARTICLE 3.

L'article ARTICLE 5. CALENDRIER PREVISIONNEL RELATIF AU PROJET de la convention est ainsi ajouté.

2022

- négociations avec les propriétaires et analyse
- délibération par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en vue d'un dossier de DUP
- lancement des études et procédures nécessaires à l'établissement d'un projet de ZAC

2023

- études pré-opérationnelles
- consultation d'aménageurs / opérateurs par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

2024

- stratégie de maîtrise foncière avec l'aménageur / opérateur retenu
- dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme

2025

- rachat par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle du foncier maîtrisé par l'EPFNA.

Les autres dispositions de la conventions demeurent inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Communauté de d'Agglomération
représentée par son Président
Jean-François FOUNTAINE

La Commune d'Aytré
représentée par son Maire
Tony LOISEL

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

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° 2022/..... en date du

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

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 013

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°17-20-053 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur de la petite courbe entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune d'Aytré (17) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
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°17-20-053 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur de la petite courbe entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune d'Aytré (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 5 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **16 MARS 2022**

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 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°17-20-053 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur de la petite courbe entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune d'Aytré (17) et l'EPFNA

Objet : Le présent avenant n°2 à convention vise à permettre la poursuite de la maîtrise foncière pour développer l'offre de logement et d'emplois. Plusieurs recours suite à des préemptions réalisées sur ce secteur tendu sont actuellement suivis par l'EPFNA.

Contexte : La CdA de La Rochelle mène une intervention foncière active avec l'EPFNA sur le secteur de la "Petite Courbe" depuis 2020. Une forte mobilisation sur ce secteur a conduit l'EPFNA à acquérir du foncier pour 1M€ et poursuivre 7 préemptions en phase de fixation judiciaire de prix par le TGI de La Rochelle.

Projet : Le présent avenant vise à prolonger la durée de la convention pour permettre la poursuite de l'intervent in en maîtrise foncière.

Durée : 1,5 ans + 3,5 ans

Montant : 5 000 000 €

Garantie de rachat : CdA La Rochelle

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
60 723 450 €	45 938 610 €	53 155 020 €

Périmètre : Réalisation - Le site, inchangé, concerne la réalisation d'une opération à vocation de logements.



□ Périmètre de réalisation (5,22 ha)

**AVENANT N° 2 À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 17-20-053 D'ACTION
FONCIERE POUR LA REALISATION D'OPERATIONS MIXTES SUR LE SECTEUR DE
LA PETITE COURBE**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE (17)

LA COMMUNE D'AYTRE (17)

ET

L'ETABLISSEMENT 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 Délibération en date du,ci-après dénommée la « **CdA de La Rochelle** » ou « **Collectivité** » ;

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 « **la Commune** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011POITIERS Cedex- représenté par Monsieur **Sylvain BRILLET**, son directeur général, agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-..... en date du,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Par la convention 17-20-053 établie le 23 Novembre 2020, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune d'Aytré et l'EPFNA ont convenu d'un partenariat permettant la maîtrise foncière du site de la « Petite Courbe » à Aytré (17).

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle envisage d'y développer une opération d'environ 200 logements dont 33% sociaux et 20% en abordables.

Cette intervention a d'ores et déjà permis la maîtrise foncière d'environ 1,3ha (pour une emprise totale de 6,0ha) pour une valeur globale de 808 000 € HT environ.

La présente convention a fait l'objet d'un premier avenant signé le 14 Janvier 2021 afin d'inclure la Commune d'Aytré à la présente convention.

Au jour des présentes, l'EPFNA est engagé en vue d'acquérir 3,1ha supplémentaires par voies amiable et de préemption.

Afin de permettre la continuation des procédures en cours et d'assurer la mise en œuvre pour la réalisation du projet communautaire, il est proposé de prolonger la durée de la convention et de poursuivre l'intervention foncière de l'EPFNA sur ce site.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1.

*L'article **ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION** de la convention initiale est ainsi complété.*

*L'**ARTICLE 1.1. RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE** est ajouté.*

Article 1.1. RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre « Réserve Foncière » en cours de signature, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 16 Décembre 2021 et du conseil d'administration de l'EPFNA du 25 Novembre 2021.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

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

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité.

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. La Personne Publique Garante sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

ARTICLE 2.

*L'article **ARTICLE 4. DUREE DE LA CONVENTION** de la convention initiale est ainsi complété.*

La date d'échéance de la présente convention est portée au **31 Décembre 2025**.

ARTICLE 3.

L'article ARTICLE 5. CALENDRIER PREVISIONNEL RELATIF AU PROJET de la convention est ainsi ajouté.

2022

- négociations avec les propriétaires et analyse
- délibération par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en vue d'un dossier de DUP
- lancement des études et procédures nécessaires à l'établissement d'un projet de ZAC

2023

- études pré-opérationnelles
- consultation d'aménageurs / opérateurs par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

2024

- stratégie de maîtrise foncière avec l'aménageur / opérateur retenu
- dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme

2025

- rachat par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle du foncier maîtrisé par l'EPFNA.

Les autres dispositions de la conventions demeurent inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Communauté de d'Agglomération
représentée par son Président
Jean-François FOUNTAINE

La Commune d'Aytré
représentée par son Maire
Tony LOISEL

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

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° 2022/..... en date du

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

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° **B-2022- 014****Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-15-014 relative à l'action foncière pour la restructuration de foncier en centre-bourg entre la Commune de Bourgneuf (17) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

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°17-15-014 relative à l'action foncière pour la restructuration de foncier en centre-bourg entre la Commune de Bourgneuf (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **16 MARS 2022**

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 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-15-014 relative à l'action foncière pour la restructuration de foncier en centre-bourg entre la Commune de Bourgneuf (17) et l'EPFNA

Objet : Restructuration de fonciers en centre-bourg pour permettre la réhabilitation de logements et l'installation de services

Contexte : Bourgneuf est une commune rurale située dans l'Est de la CdA de La Rochelle dans le département de la Charente-Maritime. Bourgneuf compte 1 157 habitants. La Commune reste fortement polarisée par la Rochelle avec 88% des actifs de la Commune travaillant sur une autre Commune que Bourgneuf. La Commune perçoit une forte demande de logements individuels en accession.

Projet : La commune a sollicité l'intervention de afin de réaliser un projet de restauration en location ou achat avec un logement à l'étage, une réhabilitation de logements et la création d'une maison médicale pluridisciplinaire, des prospect ayant été approchés.

La Commune souhaite une réalisation progressive, le projet est en cohérence avec la revitalisation du centre-bourg souhaitée par la Commune et ses habitants.

Le présent projet d'avenant n°2 a pour objet de prolonger la durée de la convention en vue d'une cession à la Commune de Bourgneuf

Durée : 7 ans + 2 ans

Montant : 700 000 €

Garantie de rachat : Commune de Bourgneuf

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
546 508 €	104 858 €	838 131 €

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant le secteur "Rue de la Coppinerie", cadastré B n° 68 et 72 d'une surface de 1138 m².

Commune de Bourgneuf (17)

Périmètres d'intervention de l'EPF
centre-bourg





AVENANT N° 2 À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 17-15-014

ENTRE

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue Saint-Michel à LA ROCHELLE (17 000) représentée par son Président, **Monsieur Jean François FOUNTAINE**, dûment habilitée par une délibération du conseil communautaire.
Ci-après dénommée « **CdA** » ;

d'une part,

La Commune de BOURGNEUF, dont le siège est situé, 24 rue de la Commanderie – 17 220 BOURGNEUF – représentée par son Maire, Monsieur Paul-Roland VINCENT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

Ci-après dénommé « **La Collectivité** »

d'une part,

ET

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 02 novembre 2018 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°-B-2021-..... du,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

Par la convention 17-15-014 établie le 17 avril 2015, la CdA de La Rochelle, la Commune de Bourgneuf et l'EPFNA ont convenu d'une intervention foncière sur le site du presbytère et du cabinet médical. Ces deux sites sont bâtis et ont une contenance d'environ 00ha 17a 44ca.

Le présent avenant s'inscrit dans le cadre de la convention opérationnelle avec la Commune de Bourgneuf et la CdA de La Rochelle dont le stock est de 355 000 €. Sur un site en plein centre-bourg à côté de l'église, la Commune envisage une opération mixte d'habitat et d'implantation de locaux tertiaires et médicaux. A cette fin, l'EPF a acquis :

- L'ancien presbytère de la Commune pour un montant de 160 000 €
- L'ancien cabinet médical pour un montant de 195 000 €.

Le projet est de réinvestir ces sites afin d'y créer des logements sociaux dont le taux sur la Commune est faible et d'implanter une offre de locaux d'activités dont la demande est forte à l'échelle communale.

A ce jour, l'intervention opérationnelle sur ces sites a consisté en des études de faisabilité pour la réhabilitation de bâtiments et de type capacitaire, ainsi qu'un diagnostic de structure et l'acquisition des fonciers pour identifier les conditions techniques et financières des projets envisagés.

Après un portage de ces fonciers, l'EPF doit céder les fonciers à la Commune de Bourgneuf. Il est envisagé de céder le foncier de l'ancien presbytère et de porter, sur une courte durée, le foncier restant, à savoir l'ancien cabinet médical. La Commune de Bourgneuf demande un délai supplémentaire pour aboutir à la totalité des cessions de foncier.

A ce jour, toutes les acquisitions ont été réalisées par l'EPFNA.

Ainsi, il est proposé de prolonger la durée de la convention de deux ans et de poursuivre les cessions foncières de l'EPFNA sur ce site.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 4. DUREE DE LA CONVENTION

L'article ARTICLE 4. DUREE DE LA CONVENTION de la convention initiale est ainsi complété.

La date d'échéance de la présente convention est portée au **11 mai 2024**.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à , le en 3 exemplaires originaux

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

Jean François FOUNTAINE

L'Établissement public foncier
représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

La Commune de Bourgneuf
représenté par son Maire,

Paul-Roland VINCENT

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2022/.....
en date du

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

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° **B-2022- 015****Convention de réalisation relative à la maîtrise foncière de l'emprise "rue du collège" entre la Commune de Saint Agnant (17) et l'EPFNA**

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation relative à la maîtrise foncière de l'emprise "rue du collège" entre la Commune de Saint Agnant (17) 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 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **16 MARS 2022**

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 10 mars 2022

Rapport du directeur général**Convention de réalisation relative à la maîtrise foncière de l'emprise "rue du collège" entre la Commune de Saint-Agnant (17) et l'EPFNA**

Objet : Recyclage d'une friche commerciale.

Contexte : L'intervention de l'EPFNA vise à accompagner la commune dans la réalisation d'un projet global de centre-bourg. L'enjeu principal est de recréer une animation et un véritable caractère de centre-bourg sur ce secteur. La Commune souhaitait pouvoir créer ou moderniser ses équipements publics notamment pour palier à l'absence de stationnement autour du centre-bourg. Pour se faire, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de deux fonciers dans le cadre de la convention 17-16-035 échue le 31/12/2021. L'un a servi à créer un parc de stationnement et l'autre est une friches commerciale de 15 304 m² qui devra permettre la réalisation d'une salle polyvalente et d'une résidence intergénérationnelle à vocation sociale.

Projet : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA pour l'acquisition d'une friche commerciale sur la convention précédente pour un montant total **de 310 552,61€ HT au 14 février 2022**. Recyclage d'une friche commerciale pour un projet de résidence intergénérationnelle de 21 logements locatifs sociaux (12 PLAI et 9 PLUS) avec un opérateur et un projet de salle polyvalente avec la Commune.

Durée : 31/12/2023

Montant : 350 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
874 098 €	202 041 €	1 526 715 €

Périmètre : Réalisation





**CONVENTION REALISATION N° 17-22-...
RELATIVE A LA MAÎTRISE FONCIERE DE L'EMPRISE « rue du collège »
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT-AGNANT
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune de Saint-Agnant, dont le siège est situé en sa Mairie, 76 avenue Charles de Gaulle à Saint-Agnant (17620) représentée par son maire, Monsieur **Bernard GIRAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ++ +++ 2022,
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 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 2022-+++ en date du ++ +++ 2022,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Agnant

Localisée dans le département de la Charente-Maritime, la Commune de Saint-Agnant est membre de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan qui regroupe 25 communes dont Echillais, Beaugeay, Soubise, Saint-Jean d'Angle et Champagne qui sont limitrophes au territoire.

Le territoire de la Commune de Saint-Agnant s'étend sur 2 249 hectares. Son point fort est sa localisation au sein du Marais de Brouage, facteur d'un cadre de vie agréable et d'attraction touristique. Sa proximité immédiate du pôle urbain de Rochefort lui permet à la Commune de bénéficier d'un fort attrait des actifs pour ce territoire. Il s'agit d'une commune péri-urbaine dépendante des territoires limitrophes et notamment de l'agglomération Rochefortais et de Marennes en termes d'emplois et de services.

L'attractivité de la Commune s'illustre à travers l'analyse de l'évolution de la population qui ne cesse d'augmenter depuis plusieurs décennies. En 2018, la Commune comptait 2 691 habitants pour une densité moyenne de 119,7 habitants / km². A titre de comparaison, en 2013, la Commune comptait 2 614 habitants et 2 373 en 2008 selon *l'insee*. La catégorie des 45 à 59 ans est la plus représentée (23% de la population totale), suivi de celle des 60 à 74 ans (19%). Le solde migratoire positif (1,1%) de la Commune participe à l'augmentation de la population tandis que le solde naturel est négatif (-0,5%) depuis 2013.

Par ailleurs, la taille moyenne des ménages diminue. En 2018, les ménages composés d'une personne représentaient 22% des ménages, contre 20% des ménages en 2013. Cette baisse est observée aux échelles départementales et nationales et illustre le phénomène de desserrement de la population.

La Commune dispose d'équipements publics (école maternelle et élémentaire, collège, médiathèque et micro-crèche), ainsi que de quelques commerces (boulangeries, boucherie, bureau de presse, pharmacie etc...) et services (maison de retraite, bureau de Poste communal etc...).

Depuis 2016, la Commune de Saint-Agnant a souhaité engager un projet global de centre-bourg pour créer ou moderniser ses équipements publics afin de recréer une animation et un caractère centre-bourg. Pour se faire, la commune a souhaité que soit créés ou modernisés plusieurs équipements publics, notamment pour palier à l'absence de stationnement pour les usagers des voies départementales 123 et 733 qui souhaiteraient profiter des services et des commerces situés dans ce secteur. L'EPFNA a ainsi procédé à l'acquisition d'une parcelle de 894 m² en 2018 pour la céder à la commune l'année suivante afin qu'elle réalise un parc de stationnement.

L'EPFNA a également acquis une friche commerciale ciblée par la commune, en 2017. Une étude a été réalisée afin d'étudier les possibilités de réhabilitation du site. L'objectif est de céder une partie du foncier au bailleur Habitat et Humanisme pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 21 logements locatifs sociaux (12 PLAI et 9 PLUS). L'autre partie du foncier sera cédée à la commune pour la création d'une salle des associations et polyvalente après la cession à Habitat et Humanisme.

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.

Convention réalisation n°17-22-+++ d'action foncière pour la maîtrise de l'emprise « rue du collège » à Saint-Agnant (17) entre la commune de Saint-Agnant et l'EPFNA

2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – CADRE DE LA CONVENTION

1.1 Objet de la convention

La convention opérationnelle est une convention bipartite pour l'intervention de l'EPFNA sur un îlot de projet à Saint-Agnant (17). Elle a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune 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 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 ;
- **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.

A ce titre, la Collectivité confie à l'EPFNA la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention.

Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- 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 Programme Pluriannuel d'intervention et règlement d'intervention

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

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.

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.

Convention réalisation n°17-22-+++ d'action foncière pour la maîtrise de l'emprise « rue du collège » à Saint-Agnant (17) entre la commune de Saint-Agnant et l'EPFNA

4

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis.

1.3 Transfert des engagements de la convention n°CP 17-16-035

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°CP 17-16-035, L'EPFNA a procédé le 31 janvier 2017 à l'acquisition de la parcelle AA 255, afin d'intégrer cette dernière au projet global de revitalisation du centre-bourg. Le prix de revient de cette opération est **de 310 552,61€ HT au 14 février 2022**.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°CP 17-16-035 au titre de l'opération susvisée pour un montant total **de 310 552,61€ HT au 14 février 2022**. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les frais postérieurs à la signature des présentes et associés à cette opération seront directement stockés dans le cadre de la présente convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance de la présente convention.

ARTICLE 2 – PERIMETRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

A proximité du centre-ville et des services de proximité, la Commune a identifié un foncier stratégique composé de la parcelle suivante et acquis par l'EPFNA :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AA 255	15 304 m ²	Sol avec immeuble	Rue du collège	Ub	Libre

Les parcelles identifiées représentent une **surface de 15 304 m²** dont 935 m² de surface utile.



Convention réalisation n°17-22-+++ d'action foncière pour la maîtrise de l'emprise « rue du collège » à Saint-Agnant (17) entre la commune de Saint-Agnant et l'EPFNA

2.2 Définition du projet

Au titre de la convention opérationnelle n°CP 17-16-035 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg, échue le 31 décembre 2021, l'EPFNA a acquis une friche commerciale ciblée par la commune, en 2017.

Une étude a été réalisée afin d'étudier les possibilités de réhabilitation du site. L'objectif est de céder une partie du foncier au bailleur Habitat et Humanisme d'ici fin 2022 pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 21 logements locatifs sociaux (12 PLAI et 9 PLUS).

L'autre partie du foncier sera cédée à la commune pour la création d'une salle des associations et polyvalente après la cession à Habitat et Humanisme.

En l'absence de cession du foncier à l'opérateur désigné par la Commune avant l'échéance de cette convention, cette dernière rachètera l'ensemble des biens acquis par l'EPFNA d'ici l'échéance de la convention.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession avec l'opérateur 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.

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. Afin de sécuriser le projet de la collectivité, l'EPFNA peut être sollicité pour réaliser les analyses complémentaires suivantes :

- Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) ;
- Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment ;
- Etude de programmation ;
- Étude géotechnique ;
- 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 collectivité 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, elle s'engagera 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 Collectivité, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera sollicitée par un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

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

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

3.3 Modalités de financement des études

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité 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 collectivité pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 Sécurisation des biens

Le ou le biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2 Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Soit gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles ;
- Soit mis à disposition de la Collectivité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition ;
- Soit démembrés pour céder l'usufruit puis la nu propriété à la collectivité.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine **est de 350 000 € 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 pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.2 Accord préalable de la Collectivité

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

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

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Collectivité

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

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

A cet égard, une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1. Cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Collectivité par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) ;

La Collectivité 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. Elle s'engage également 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 :

5.3.1 Absence d'acquisitions

Si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées

par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

5.3.2 Acquisitions réalisées sans cessions

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, 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.

5.3.3 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 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.

5.3.4 Abandon de projet

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 collectivité 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2023.

Phasage prévisionnel du projet :

- pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle :

- Signature promesse de vente : mars 2022 ;
- Dépôt du Permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : mars 2022 ;
- Demande d'agrément : juillet 2022 ;
- Permis de construire purgé : novembre 2022 ;
- Cession du foncier par l'EPFNA au porteur de projet : 31 décembre 2022 ;
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 31 mars 2023 ;
- Livraison : 1^{er} trimestre 2025.

- pour la création d'une salle des associations et polyvalente :

- Cession du foncier par l'EPFNA à la Commune : mars 2023 ;

Convention réalisation n°17-22-+++ d'action foncière pour la maîtrise de l'emprise « rue du collège » à Saint-Agnant (17) entre la commune de Saint-Agnant et l'EPFNA

9

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Collectivité pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets 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 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune transmet :

- 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 ;
- à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engageant 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 toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune 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 10 – 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 Collectivité, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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 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

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine

La Commune de Saint-Agnant,

Représenté par son Directeur
général,

Représentée par son Maire,

Sylvain BRILLET

Bernard GIRAUD

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. Pierre BRHUNES** n° 2022..... en date du 2022

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

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

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° **B-2022-** 016**Convention de réalisation pour la valorisation d'un ensemble immobilier en coeur de bourg entre la commune de La Chapelle-Saint-Géraud (19), la communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation pour la valorisation d'un ensemble immobilier en coeur de bourg entre la commune de La Chapelle-Saint-Géraud (19), la communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **16 MARS 2022**

Pour la préfète,
La préfète **Secrétaire général pour les affaires régionales**
Pascal 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 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation pour la valorisation d'un ensemble immobilier en coeur de bourg entre la commune de La Chapelle-Saint-Géraud (19), la communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne et l'EPFNA

Objet : Valorisation d'un ensemble immobilier en coeur de bourg

Contexte : Commune du Sud Corrèze

Projet : La commune porte un projet mixte de réhabilitation d'un ensemble immobilier :

Réhabilitation de la maison par un bailleur ou à défaut par la commune.

Projet multi-dimensionnel de réhabilitation et de valorisation de la grange intégrant une micro-crèche, des logements mutualisés et une troisième destination à affiner (commerce de producteurs, cabinet médical ou espace de télétravail).

La mise en valeur des espaces non bâtis sera assurée par la réalisation d'un espace de stationnement pour le restaurant situé à proximité et possibilité de proposer à la vente quelques lots à bâtir.

Durée : Jusqu'au 31 décembre 2026

Montant : 150 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
46 187 €	9 261 €	67 859 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur l'ensemble immobilier



 Périmètre de réalisation (9151 m²)



CONVENTION REALISATION N°

POUR LA VALORISATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER EN CŒUR DE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LA CHAPELLE-SAINT-GERAUD

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES XAINTRIE VAL'DORDOGNE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de La Chapelle-Saint-Géraud**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Le Bourg, La Chapelle-Saint-Géraud (19430), représentée par Madame **Marie-Claude CARLAT**, son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé avenue du 8 mai 1945 - BP 51, Argentat-sur-Dordogne (19400) – représentée par **Madame Nicole BARDI**, sa présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** », « **la communauté de communes** » ou « **la CDC** » ;

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-2022- du XX XX 2022.**

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de La Chapelle-Saint-Géraud

La commune de La Chapelle-Saint-Géraud est localisée au Sud de la Corrèze, à proximité immédiate d'Argentat-sur-Dordogne. Elle est intégrée à la communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la départementale 33. La commune est localisée à 7 kilomètres au Sud d'Argentat-sur-Dordogne.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	198	11 396	240 583
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-3,2 %	-0,7 %	0
Rythme de construction annuel	1,2 logement	46,4 logements	1136,2 logements
Taux de vacance du parc de logements	3,2 %	11,4 %	11,1 %
Nombre de personnes par ménages	1,99	1,96	2,03

La communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne a été créée au 1^{er} janvier 2017. Elle regroupe 30 communes et 11 396 habitants.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrit pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le 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'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Chapelle-Saint Géraud, la communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

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

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

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

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

1.3. La convention cadre

La communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 19-18-074 signée le 22 août 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 6 juin 2018 et du conseil d'administration du 12 juin 2018.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière ;
- Combattre la vacance commerciale.

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 « Cœur de Bourg » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AB 78	1 679 m ²	Grange	Lieudit Le Bourg	Carte communale		Libre
AB 82	549 m ²	Terrain nu	Lieudit Le Bourg			Libre
AB 83	1 517 m ²	Maison	Lieudit Le Bourg			Libre
AB 182	3 814 m ²	Terrain nu	Lieudit Le Bourg			Libre
AB 186	1 568 m ²	Terrain nu	Lieudit Le Barry de Vigier			Libre

Le site correspond à un ensemble immobilier composé d'une maison et de ses dépendances, d'une grange et de terrains nus.



2.2 Définition du projet

Le projet défini par la commune est le suivant : projet mixte de réhabilitation :

- Réhabilitation de la maison par un bailleur ou à défaut par la commune.
- Projet multi-dimensionnel de réhabilitation et de valorisation de la grange intégrant une micro-crèche, des logements mutualisés et une troisième destination à affiner (commerce de producteurs, cabinet médical ou espace de télétravail).
- Mise en valeur des espaces non bâtis par la réalisation d'un espace de stationnement pour le restaurant situé à proximité et possibilité de proposer à la vente quelques lots à bâtir.

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.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

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

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

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

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

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder

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

3.3 Modalités de financement des études

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3 : DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Les biens identifiés au titre de la présente convention n'ont pas vocation à être démolis/dépollués.

- Toutefois, le cas échéant, l'EPFNA pourra réaliser, durant la durée du portage, la démolition et/ou la dépollution des biens objet du portage

Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par les instances délibératives de l'EPFNA.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 150 000 €.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.2 Accord préalable de la commune

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

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

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

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

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

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la commune, un Compte Rendu Annuel à la 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 Personne Publique Garante 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.

5.4 Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la commune

La commune doit avant la fin de la durée de portage engager le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la commune, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la commune, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La commune rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2026.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la commune 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.

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, la convention pouvant continuer à produire ses effets 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 – 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 politique Commune : Maire : Marie-Claude CARLAT
- Réfèrent Technique Intercommunalité : DGS : Rodolphe MAILLES
- Réfèrent politique Intercommunalité : Président ou Vice Président :
- Chef de projet de l'EPFNA : Pierre CHIGNAC – pierre.chignac@epfna.fr
- Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

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

ARTICLE 8 – 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 9 – 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 10 – 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 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 de La
Chapelle-Saint-Géraud
représentée par son maire,

La communauté de communes
Xaintrie Val'Dordogne
représentée par sa présidente,

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

Marie-Claude CARLAT

Nicole BARDI

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **XXXXXX** n° 2022/..... en date du
.....

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 017

Convention de veille pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune d'Ussac (19), la communauté d'agglomération du Bassin de Brive 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune d'Ussac (19), la communauté d'agglomération du Bassin de Brive et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le 11 MARS 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 16 MARS 2022

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 16 MARS 2022

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 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Convention de veille pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune d'Ussac (19), la communauté d'agglomération du Bassin de Brive et l'EPFNA

Objet : Développement du parc social

Contexte : Commune limitrophe de Brive présentant un pourcentage de LLS largement inférieur aux 20 % réglementaires (3,5%)

Projet : Une étude de gisement réalisée pour le compte de l'EPFNA sur la commune a permis d'identifier des secteurs d'intervention réparti suivant 3 périmètres de projet distincts. La présente convention a pour objet de réaliser des études permettant d'approfondir la faisabilité d'opérations de logements (études capacitaires, études de réhabilitation et économiste de la construction) et d'assurer une veille foncière sur les périmètres identifiés avec la commune.

Durée : Jusqu'au 31 décembre 2026

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
1 490 677 €	734 632 €	1 225 174 €

Périmètre : Plusieurs périmètres de veille issus d'un gisement foncier réalisé par l'EPFNA



Périmètres de veille (1,48 ha)



CONVENTION DE VEILLE N°

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

ENTRE

LA COMMUNE D'USSAC

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU BASSIN DE BRIVE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Ussac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : place de la Mairie, 19270 Ussac, représentée par **Monsieur Jean-Philippe BOSSELUT**, 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,

La **communauté d'agglomération du Bassin de Brive**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 9 rue Léo Lagrange, 19100 Brive-la-Gaillarde – représentée par **Monsieur Frédéric SOULIER**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** » « **la communauté d'agglomération** » ou « **la CDC** » ;

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-2022- du XX XX 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d'Ussac

La commune d'Ussac est localisée dans le département de la Corrèze au Nord de Brive dont elle est limitrophe. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Bassin de Brive.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'A20 et par la D1089 qui correspond au contournement Nord de Brive depuis l'A20.

La commune d'Ussac est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	4 186	107 507	240 583
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,9 %	0,2 %	0
Taux de Logements locatifs sociaux	3,51 %		
Rythme de construction annuel	41 logements	611,5 logements	1136,2 logements
Taux de vacance du parc de logements	3,3 %	10,3 %	11,1 %
Nombre de personnes par ménages	2,31	2,07	2,03

La communauté d'agglomération du Bassin de Brive a été créée le 1^{er} janvier 2014. Elle regroupe 48 communes et 107 507 habitants.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	7 avril 2008
PLH	12 décembre 2016

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune d'Ussac, la communauté d'agglomération du Bassin de Brive et l'EPFNA.

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;

- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la commune ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

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

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

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 du Bassin de Brive rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°19-19-051 signée le 29 avril 2019, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 11 février 2019 et du conseil d'administration du 31 octobre 2018.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- **Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;**
- **Favoriser la production de logements abordables ;**
- Mettre en œuvre une politique foncière ;
- Combattre la vacance commerciale ;
- Développer l'offre économique.

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

suiwi des études et appuiera l'EPFNA et 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 des secteurs d'interventions

Les secteurs d'interventions sont définis par les éléments suivants et répartis suivants 3 périmètres de projet distincts géographiquement :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
DH 18	2 373 m ²	Terrain nu	Lieudit la croix de Pataud	AU1	Sans objet	Libre
DH 19	2 360 m ²	Terrain nu		AU1	Sans objet	Libre
EB 9	1061 m ²	Terrain nu	Route de la Mouneyrie	UA	Sans objet	Libre
EB 10	558 m ²	Terrain nu		UA	Sans objet	Libre
EB 11	577 m ²	Terrain nu		UA	Sans objet	Libre
EB 12	1 501 m ²	Terrain nu		UA	Sans objet	Libre
EB 13	3680 m ²	Terrain nu		UA	Sans objet	Libre
EB 112	494 m ²	Bâti		Rue de la Fontaine Saint Jean	UA	Sans objet
EB 113	135 m ²	Bâti	UA		Sans objet	Vacant
EB 114	1825 m ²	Bâti	UA		Sans objet	Vacant
EB 193	270 m ²	Bâti	UA		Sans objet	Vacant

COMMUNE D'USSAC (19)

Périmètres d'intervention de l'EPF



■ Périmètres de veille (1,48 ha)

COMMUNE D'USSAC (19)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet A



■ Périmètre de veille 4744 m²

COMMUNE D'USSAC (19)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet B




 Périmètre de veille 2726 m²

COMMUNE D'USSAC (19)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet C



 Périmètre de veille 7357 m²

2.2 Définition du projet

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

Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	Etudes environnementales et diagnostic pollution
Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Etude de programmation	Étude géotechnique
Constitution DUP et enquête parcellaire	Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction	Plan Guide

L'intervention de l'EPFNA sur le territoire de la commune d'Ussac s'inscrit dans un contexte de nécessité de rattrapage de son taux de logements locatifs social tel que défini par l'article 55 de la loi SRU. En effet, la commune affiche un taux de 3,51 % sur un objectif réglementaire de 20 %.

La commune fait donc face à un double enjeu de maîtrise de son urbanisation et notamment des divisions parcellaires et de production de logements locatifs sur le territoire.

Le projet défini par la commune est donc le suivant : réalisation d'opérations d'habitat à dominante logement locatif social sur les fonciers ciblés.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagée par les partenaires.

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.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la communauté d'agglomération ou par délibération du CM ou CC au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Cette opération n'étant pas à maturité, la commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les études suivantes :

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation	Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	Etude de faisabilité
x	Etude de réhabilitation et économiste de la construction	

L'intervention de l'EPFNA sur le territoire de la commune d'Ussac s'inscrit dans un contexte de nécessité de rattrapage de son taux de logements locatifs social tel que défini par l'article 55 de la loi SRU. En effet, la commune affiche un taux de 3,51 % sur un objectif réglementaire de 20 %.

La commune fait donc face à un double enjeu de maîtrise de son urbanisation et notamment des divisions parcellaires et de production de logements locatifs sur le territoire.

Le projet défini par la commune est donc le suivant : réalisation d'opérations d'habitat à dominante logement locatif social sur les fonciers ciblés.

La commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA 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.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

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

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

3.3 Modalités de financement des études

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 500 000 €.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire 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...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

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

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

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.

- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la 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'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la commune, la cession à la commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la commune, un Compte Rendu Annuel à la 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 Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2026.

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 commune, 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 commune 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.

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, la convention pouvant continuer à produire ses effets études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Réfèrent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service : XXXXX
- Réfèrent politique Commune : Maire : Jean-Philippe BOSSELUT
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Directrice Aménagement du Territoire : Sandrine PENY
- Réfèrent politique Intercommunalité : Vice Président : Christian PRADAYROL
-
- Chef de projet/Directeur Territorial de l'EPFNA : Pierre CHIGNAC/Louis ANDREO

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

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima commune, intercommunalité 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 réalisation 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).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

Les partenaires peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des éléments produits par les études.

ARTICLE 8 – 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 9 – 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 10 – 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 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 d'Ussac
représentée par son maire,

La communauté d'agglomération du
Bassin de Brive
représentée par son président,

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

Jean-Philippe BOSSELUT

Frédéric SOULIER

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **XXXXXX** n° **2022/.....**..... en date du
.....

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

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 018

Convention de réalisation d'action foncière pour la création d'un logement locatif communal en centre-bourg entre la commune de Bussière-Nouvelle, la Communauté de Communes Marche et Combraille en Aquitaine (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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation d'action foncière pour la création d'un logement locatif communal en centre-bourg entre la commune de Bussière-Nouvelle, la Communauté de Communes Marche et Combraille en Aquitaine (23) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 80 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **16 MARS 2022**

Pour la Préfète,

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

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation d'action foncière pour la création d'un logement locatif communal en centre-bourg entre la commune de Bussière-Nouvelle, la Communauté de Communes Marche et Combraille en Aquitaine (23) et l'EPFNA

Objet : Opération de réinvestissement d'une bâtisse vacante pour la création d'un logement locatif communal

Contexte : La commune de Bussière-Nouvelle fait partie de la communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine. Elle est située au Sud Est du département de la Creuse, à proximité d'Aubusson et d'Auzances. La commune comptait 80 habitants en 2018 et enregistre une perte progressive de sa population ces dernières décennies. Aujourd'hui, plus d'un tiers du parc immobilier correspond à des résidences secondaires.

Projet : La commune souhaite intervenir sur une bâtisse vacante située à proximité immédiate de la mairie et de l'église du village. Elle projette d'y créer un logement locatif qui sera géré par la commune et à destination d'une famille avec enfants afin de relancer sa croissance démographique (la commune a perdu la moitié de sa population en 50 ans).

Pour réaliser ce projet, la commune devra engager des travaux de réhabilitation notamment la création d'une salle de bain à l'étage et le renfort du plancher de la cuisine dont l'affaissement est visible. Elle sollicite donc l'accompagnement de l'EPFNA pour le portage foncier de ce bâti actuellement proposé à la vente.

L'acquisition se fera en démembrement de propriété afin de permettre à la Commune d'entamer ces travaux de réhabilitation.

Durée : 4 ans

Montant : 80 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
13 050 €	17 742 €	1 095 €

Périmètre : Périmètre de réalisation constitué d'une propriété bâtie et de jardins, cadastré A n°505, n°337 et n°542 et d'une superficie cadastrale totale de 348 m².



BUSSIÈRE-
NOUVELLE



CONVENTION REALISATION N°

D'ACTION FONCIERE POUR LA CREATION D'UN LOGEMENT LOCATIF COMMUNAL EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE BUSSIÈRE-NOUVELLE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MARCHE ET COMBRAILLE EN AQUITAINE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Bussière-Nouvelle**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 1 place de la Mairie à BUSSIÈRE-NOUVELLE (23700), représentée par **Monsieur Dominique AUGENDRE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **Communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé rue de l'Étang à AUZANCES (23700) – représentée par **Monsieur Alexandre VERDIER**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** » ou « **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-2022- du 10 mars 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Commune de Bussière-Nouvelle

La commune de Bussière-Nouvelle est localisée au Sud Est du département de la Creuse, entre les villes d'Aubusson et d'Auzances. Elle est intégrée à la communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine.

La commune comptait 80 habitants en 2018 et enregistre une perte progressive de sa population des dernières décennies. Aujourd'hui, plus d'un tiers du parc immobilier correspond à des résidences secondaires.

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

	Bussière-Nouvelle	Marche et Combraille en Aquitaine	Département de la Creuse
Population	80	13 476	117 503
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-4,6 %	-0,7 %	-0,6 %
Taux de Logements locatifs sociaux	Pas de LLS	2,94 %	6,24 %
Rythme de construction annuel	Non disponible	3,8	77,4
Taux de vacance du parc de logements	8,0 %	15,8 %	15,5 %
Nombre de personnes par ménages	1,90	2,00	1,98

La communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine a été créée par l'arrêté préfectoral du 02 novembre 2016, à la suite de la fusion de la communauté de communes de Chénérailles, de la communauté de communes d'Auzances-Bellegarde et de la communauté de communes du Haut Pays Marchois. Elle regroupe aujourd'hui 50 communes, et 13 476 habitants au dernier recensement.

La communauté de communes va lancer prochainement la procédure pour la création d'un PLUi sur le territoire communautaire.

Documents d'urbanisme en vigueur :

RNU		
------------	--	--

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'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de BUSSIÈRE-NOUVELLE et l'EPFNA.

Elle :

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

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

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

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

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

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

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

1.3. La convention cadre

La Communauté de Communes Marche et Combraille en Aquitaine rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 23-18-061 signée le 23 avril 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 21 mars 2018 et du bureau du 07 mars 2018.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière ;
- Combattre la vacance commerciale.

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

- **Politique du logement et du cadre de vie**

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 « REINVESTISSEMENT D'UNE BATISSE VACANTE POUR LA CREATION D'UN LOGEMENT LOCATIF COMMUNAL » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
A 505	134 m ²	bâti	5 rue de l'Eglise	RNU	Vacant
A 337	180 m ²	jardin	Lieu-dit Le Bourg		
A 542	34 m ²	jardin			
A 392	153 m ²	jardin			

- 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 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1 Sécurisation des biens

Le ou le biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

3.2 Gestion des biens durant le portage

L'acquisition se fera en démembrement de propriété, la commune usufruitière assurera donc la gestion du bien.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

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 QUATRE-VINGTS MILLE EUROS HORS TAXE (80 000 € 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 pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2 Accord préalable de la Commune

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

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

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

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

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

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5- DURÉE DE LA CONVENTION

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

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Commune 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.

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, la convention pouvant continuer à produire ses effets 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 – 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 7 – 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 8 – 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 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 de Bussière-Nouvelle
représentée par son maire,

La communauté de communes de
Marche et Combraille en Aquitaine
représentée par son président,

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

Dominique AUGENDRE

Alexandre VERDIER

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2022/.....
en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 23-18-061 signée

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

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 019

Convention de réalisation pour la préservation d'un commerce de centre-bourg entre la commune de Royère de Vassivière (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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation pour la préservation d'un commerce de centre-bourg entre la commune de Royère de Vassivière (23) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 130 000 € 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 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **16 MARS 2022**

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 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation pour la préservation d'un commerce de centre-bourg entre la commune de Royère de Vassivière (23) et l'EPFNA

Objet : Préservation d'un commerce de proximité

Contexte : Commune située au sud de la Creuse, à la frontière de la Haute-Vienne et au coeur du Parc Naturel Régional Millevaches, Royère de Vassivière compte moins de 600 habitants mais bénéficie d'un attrait touristique estival en raison de son lac du même nom. Elle souffre tout de même d'une perte démographique et son principal objectif est de préserver ses commerces.

Projet : La boucherie de la commune, commerce ancien et reconnu sur le territoire, a fermé ses portes en raison d'une cessation d'activité. La commune souhaite s'investir pour faire revivre cette activité. La commune a fait appel à l'EPFNA pour mener les négociations. L'acquisition sera réalisée en démembrement de propriété, la commune acquérant l'usufruit pour pouvoir réaliser les travaux de mise aux normes et trouver un exploitant.

Durée : 3 ans

Montant : 130 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
306 745 €	150 920 €	931 197 €

Périmètre : Périmètre de réalisation portant sur l'emprise de l'ancienne boucherie.



 Périmètre de réalisation (345 m²)



CONVENTION REALISATION N°

POUR LA PRESERVATION D'UN COMMERCE DANS LE CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE ROYERE-DE-VASSIVIERE (23)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Royère-de-Vassivière, dont le siège est situé, Rue Camille Benassy, 23460 ROYERE-DE-VASSIVIERE, représentée par son Maire, **Monsieur Raymond RABETEAU** - autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° XX du conseil municipal en date du XXX ;

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-2022-XX en date du 10 mars 2022 ;

ci-après dénommé « EPFNA » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Royère de Vassivière

La commune de Royère de Vassivière est localisée au Sud du département de la Creuse, à la frontière de la Haute Vienne. Elle est intégrée à la communauté de communes de Creuse Sud Ouest depuis le 1^{er} janvier 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par diverses routes départementales traversant le parc naturel régional des Millevaches.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population 2018	576	13 563	117 503
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-1,1%	- 0,70 %	- 0,56%
Rythme de construction de logements annuel en 2019	0	10	148
Nombre d'entreprises créées en 2020	7	87	754
Taux de vacance du parc de logements 2018	3,1 %	14,8 %	15,5 %
Nombre de personnes par ménages 2018	1,86	2,1	1,98

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de ROYERE DE VASSIVIERE et l'EPFNA

Elle détermine :

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

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

<u>Parcelles Cadastrales</u>	<u>Surface cadastrale</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités (PPR,ER,SMS...)</u>	<u>Occupation</u>
AB n°280	316 m ²	Immeuble mixte	Lieu-dit Le Bourg – Royère de Vassivière	NC	NC	Vacant



2.2 Définition du projet

La commune de Royère de Vassivière connaît un attrait touristique à la saison estivale grâce au tourisme vert et à sa proximité avec le lac de Vassivière. Cet attrait touristique génère des besoins périodiques durant la période estivale. Parallèlement, malgré une baisse progressive de sa population ces dernières années, la municipalité souhaite préserver les activités commerciales de proximité et les services existants.

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

Préservation de l'activité de Boucherie en centre-bourg

La commune est très soucieuse de préserver l'activité commerciale de son centre-bourg. Elle constate un élan d'attractivité immobilière sur le territoire suite à la crise sanitaire et dans ce cadre, elle craint l'arrivée d'un investisseur qui pourrait transformer la boucherie de la commune actuellement en vente, en gîte touristique.

Prenant appui sur cet enjeu, la commune fait appel à l'EPFNA pour se porter acquéreur de la nu propriété de l'immeuble afin de sécuriser la destination du local commercial. La collectivité se porterait elle acquéreur de l'usufruit afin de réaliser les travaux de remise aux normes et trouvera un exploitant.

2.2.A – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA acquiert la propriété identifiée dans le périmètre de la convention en démembrement de propriété. Il supportera donc la nu-propriété et la commune l'usufruit.

Au terme du délai de portage, le remembrement de la propriété se fera sur au profit de la commune de Royère de Vassivière.

Cette dernière prendra en charge la réalisation des travaux de remise aux normes ainsi que la mise à bail à un nouvel exploitant.

2.2.B – Le phasage prévisionnel du projet

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

2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1 : SECURISATION DES BIENS

Le ou le biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

3.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront gérés directement par la commune de Royère de Vassivière en qualité d'usufruitier.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

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 130 000 € (CENT TRENTE MILLE EUROS).

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2 Accord préalable de la Personne Publique Contractante

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

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

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

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

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

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, 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 Personne Publique Garante 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 Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, l'EPFNA transmettra à la Personne Publique Garante, 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 Personne Publique Garante 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 échuë 3 ans après la date d'acquisition.

En absence d'acquisition la convention sera échuë au maximum 2 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée pendant 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 éventuelles études et frais annexes liés à ces études.

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

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Réfèrent politique Commune : Monsieur RAYMOND RABETEAU – Maire
- Cheffe de projets/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Lucile TAVARD et Arnaud HERRY

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

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, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Commune 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 de Royère de Vassivière
représentée par son maire,

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

Raymond RABETEAU

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° 2022/..... en
date du

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

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 020

Convention d'études entre la commune de Sigoulès-et-Flaugeac, la Communauté d'Agglomération 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention d'études entre la commune de Sigoulès-et-Flaugeac, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (24) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 15 000 € 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 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **16 MARS 2022**

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 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Convention d'études entre la commune de Sigoulès-et-Flaugeac, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (24) et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une étude de gisement foncier dans le centre-bourg de Sigoulès

Contexte : La Commune est un pôle relai du sud de l'agglomération bergeracoise, qui a conservé de nombreux services et commerces hérité notamment de son passé de chef lieu de canton. Il s'agit également d'une commune viticole.

Projet : La Commune souhaite que l'EPF réalise une étude de gisement foncier dans le centre ancien pour faire un état des lieux de la vacance et sélectionner les sites stratégiques ou intéressants pour une opération de revitalisation.

Durée : 2 ans

Montant : 15 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
280 992 €	159 385 €	1 149 328 €

Périmètre : Le périmètre d'étude se restreint au noyau historique du bourg de Sigoulès



CONVENTION d'ETUDES N° 24-22-
POUR LA REALISATION D'UN GISEMENT FONCIER DANS LE CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE SIGOULES ET FLAUGEAC
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BERGERACOISE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Sigoulès et Flaugeac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 40 Route d'Uffer à SIGOULES ET FLAUGEAC (24240), représentée par **Monsieur Jean Louis DESSALLES**, 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 (Tour Est) – Boulevard Charle Garraud CS 40012 à BERGERAC Cedex (24112) – représentée par **Monsieur Frédéric DELMARES**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, « **la CAB** » ;

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-2022-..... du 10 mars 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de SIGOULES ET FLAUGEAC

La commune de SIGOULES ET FLAUGEAC est localisée à l'extrémité sud du département de la Dordogne. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération Bergeracoise depuis le 01 janvier 2017.

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

Intercommunalité	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 445	60 581	427 880 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+ 10,68 %	-0.3%	-0,44%
Taux de Logements locatifs sociaux	8,33%	9.16%	8%
Rythme de construction annuel		Environ 500 pour les logements (hausse avec le PLUi approuvé en 2020 sur Bergerac avec plus d'opérations groupées-lotissement logements sociaux	2046
Taux de vacance du parc de logements	11%	10.4%	10.3%
Nombre de personnes par ménages	2,18 %	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^{er} janvier 2017 ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU(i)HD Habitat et déplacement	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)
PLH	Intégré dans le document du PLUi approuvée le 13 janvier 2020	Prévision révision PLUi HD : d'ici 3 ans (pas de date fixée)
SCOT	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 - 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 SIGOULES ET FLAUGEAC et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- 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		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. 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 - PÉRIMÈTRES D'ETUDES

2.1 Définition du secteur d'intervention et des objectifs

La commune de SIGOULES ET FLAUGEAC souhaite mener une politique foncière volontariste de redynamisation de centre ancien dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser une opération de réhabilitation de logements anciens. Au regard de l'avancée de la réflexion et afin de limiter les risques techniques et financiers pour les partenaires, la Commune de SIGOULES ET FLAUGEAC 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.

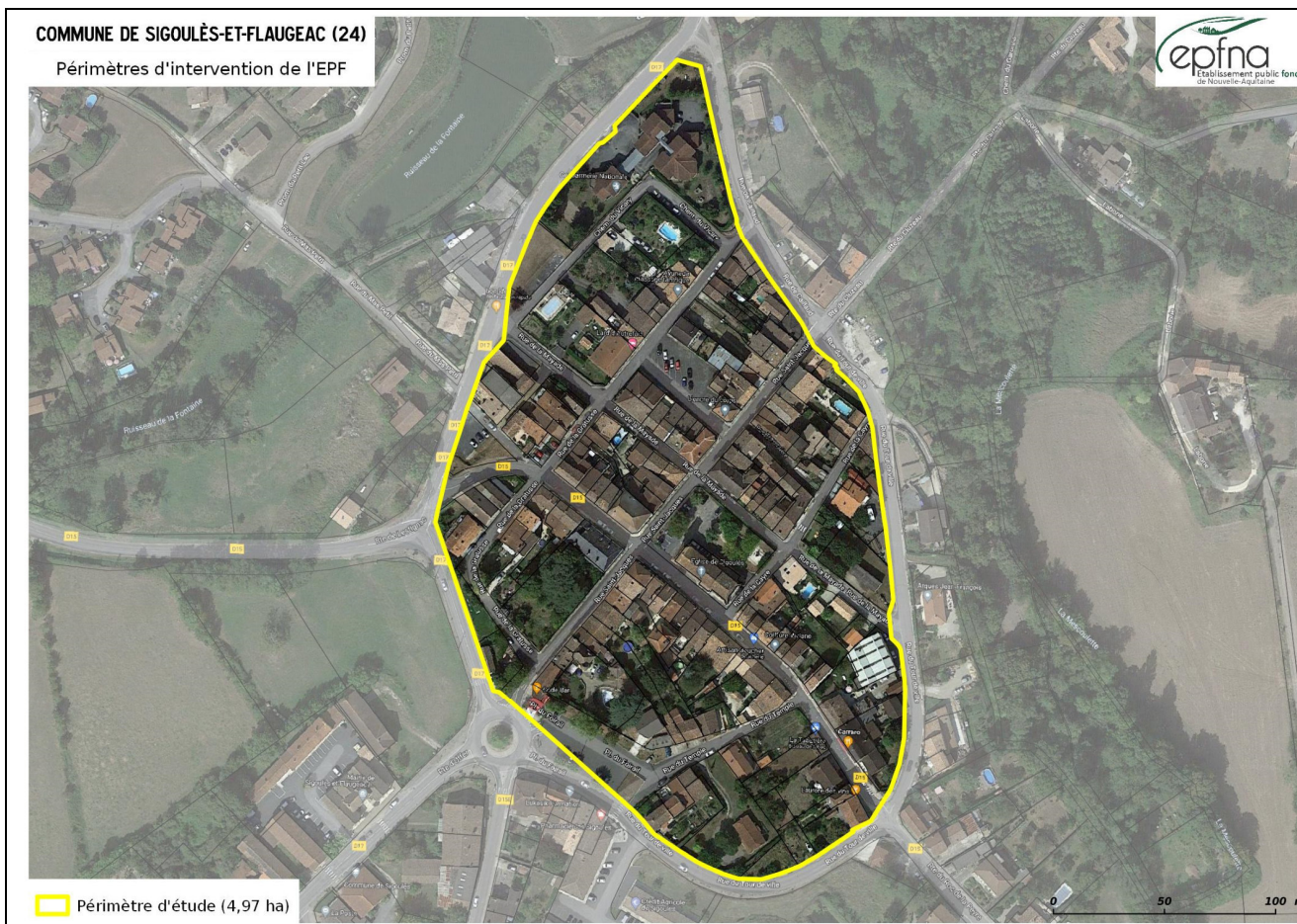
Le secteur d'intervention sur lequel seront réalisées les études est identifié comme « Centre - bourg » et défini par les éléments suivants :

- Zonage UA du PLUI
- Tissu de bâtis anciens correspondant au cœur du bourg historique de Sigoulès, autour de son église

Si le site de l'étude est déjà ciblé :

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

Le périmètre d'étude correspond au centre-bourg ancien de Sigoulès où se manifestent la majeure partie de la vacance et des logements dégradés.



2.2 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

La Commune a missionné le CAUE pour réaliser un diagnostic et définir une stratégie globale de réaménagement et de réhabilitation du bourg.

Parallèlement la Commune souhaiterait que l'EPF réalise une étude de gisement foncier dans le centre ancien pour faire un état des lieux de la vacance et sélectionner les sites stratégiques ou intéressants pour une opération de revitalisation.

Compte tenu de la grandeur assez limitée du périmètre, cette dernière pourra se faire en interne par l'EPF.

En fonction des résultats de l'étude, cette convention étude pourra conduire à une convention projet.

Une étude de pré-faisabilité pourra aussi être effectuée sur le ou les sites stratégiques qu'auront mis en valeur le gisement foncier.

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	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)

	Etude de programmation		Étude géotechnique
x	Gisement foncier	x	Etude de faisabilité
	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06		Etude de réhabilitation et économiste de la construction
	Constitution DUP et enquête parcellaire		Autres

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 SIGOULES ET FLAUGEAC, 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 SIGOULES ET FLAUGEAC 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 15 000 €.

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 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 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'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.

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 (à minima la commune de SIGOULES ET FLAUGEAC, 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 de SIGOULES ET FLAUGEAC, 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 de SIGOULES ET FLAUGEAC 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 de SIGOULES ET FLAUGEAC 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 de SIGOULES ET FLAUGEAC 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 de SIGOULES ET FLAUGEAC, 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 de SIGOULES ET FLAUGEAC, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Commune 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 Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune SIGOULES ET FLAUGEAC
représentée par son maire,

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

Jean Louis DESSALLES

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise
représentée par son Président,

Frédéric DELMARES

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur BRUHNES Pierre, n°2022/..... en date du
.....

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

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 021

Convention de réalisation d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Jumilhac-le-Grand (24), la Cdc Périgord Limousin 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Jumilhac-le-Grand (24), la Cdc Périgord Limousin et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 130 000 € 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 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le 11 MARS 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 16 MARS 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 16 MARS 2022

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

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Jumilhac-le-Grand (24), la Cdc Périgord Limousin et l'EPFNA

Objet : Création de deux logements communaux, d'un centre de loisir et maintien d'un commerce

Contexte : Cette Commune à la frontière avec la Haute-Vienne, est un pôle touristique important du PNR du Périgord Limousin avec la présence de son vaste château au cœur du bourg.

Projet : La commune a identifié un immeuble en centre-bourg. Le bien serait reconverti d'une part par la Commune en deux logements communaux (déjà implantés sur le foncier ils ne sont qu'à moderniser), d'autre part dans le bâtiment principal le salon de coiffure du rdc doit être maintenu (recette locative pour la Commune) et le premier étage doit être réhabilité par la Communauté de Communes en centre de loisirs, en échange d'une mise à disposition gratuite par la Commune.

Durée : 2 ans

Montant : 130 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
512 089 €	297 346 €	708 255 €

Périmètre : Unique parcelle en périmètre de réalisation, abritant un immeuble composé d'un trois logements vacants, d'un salon de coiffure en activité et d'une cour avec un garage. L'ensemble a été visité par l'EPF est en bon état.



 Périmètre de réalisation (426 m²)



CONVENTION REALISATION N° 24-22-

D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE JUMILHAC LE GRAND

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PERIGORD LIMOUSIN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de JUMILHAC LE GRAND**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 rue Eugène Le Roy à JUMILHAC LE GRAND (24630), représentée par **Madame Annick MAURUSSANE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la commune** » ;

d'une part,

La **Communauté de Communes du Périgord Limousin** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 3 Place de la République à THIVIERS (24800) – représentée par **Monsieur Michel AUGEIX**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

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

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2022- du 10 Mars 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de JUMILHAC LE GRAND

La commune de JUMILHAC LE GRAND est localisée dans partie sur du Périgord centre du département de la Dordogne. Elle est intégrée à la Communauté de Communes Périgord Limousin depuis le 01 Janvier 2017.

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

	JUMILHAC LE GRAND	Communauté de Communes Périgord Limousin	Dordogne
Population	1 255 Habitants	13 269 Habitants	427 680 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+0,88%	7,15 %	-0,44%
Taux de Logements locatifs sociaux	6,83 %	4,91 %	8%
Rythme de construction annuel	11	78	2046
Taux de vacance du parc de logements	15,45 %	13,64%	10.3%
Nombre de personnes par ménages	2,07	2,05	2,1

La Communauté de Communes Périgord Limousin a été créée par l'arrêté préfectoral no 24-2017-10-23-002 d'octobre 2017 regroupant aujourd'hui 22 communes, et 13 269 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération en date du 15 novembre 2018, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de Périgord Limousin, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Carte communale	01/07/2013	PLUI en cours d'élaboration
SCOT	En cours d'élaboration	

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de JUMILHAC LE GRAND et l'EPFNA

Elle détermine :

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

- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

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

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

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

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

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

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

1.3. La convention cadre

La Communauté de Communes Périgord Limousin rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-17-086 signée le 22 Novembre 2017, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 17 Novembre 2017 et du conseil d'administration du 13 Décembre 2017.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Revitalisation des centres-bourgs
- Développement économique
- Développement de l'habitat

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

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

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

Parcelle Cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
CK n°117	426 m ²	Maison de Bourg (Comprenant 3 logements, un local commercial, un garage)	39 rue du Docteur Garrigue	Ua	Périmètre MH avec le château	Vacant sauf salon de coiffure

La convention serait constituée d'une unique parcelle en périmètre de réalisation. Il s'agit de celle abritant un immeuble composé d'un trois logements vacants (le propriétaire a attendu la fin des baux des différents locataires pour mettre en vente le bien), d'un salon de coiffure en activité et d'une cour avec un garage.

L'ensemble est en bon état.

L'immeuble a la particularité d'être enclavé au milieu de propriétés communales abriant des services publics, à savoir le groupe scolaire, la cantine-garderie, le bureau de poste et en face la mairie et le CCAS.





COMMUNE DE JUMILHAC-LE-GRAND (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de réalisation (426 m²)

2.2 Définition du projet

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

Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06		Etudes environnementales et diagnostic pollution
Etude de requalification de zone d'activité		Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI		Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Etude de programmation		Étude géotechnique
Constitution DUP et enquête parcellaire	x	Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction		Plan Guide

La Commune a missionné l'ATD pour réaliser une étude de préféabilité pour confirmer ses estimations qu'elle déjà fait faire par un architecte et des artisans

Le projet définit par la Commune est le suivant :

La Commune souhaite que l'EPF se porte acquéreur de ce bien au positionnement stratégique dont la mise en vente a été une surprise pour la municipalité qui ne l'avait pas prévue pour son budget 2022.

Le bien serait reconvertie d'une part par la Commune en deux logements communaux (déjà implantés sur le foncier ils ne sont qu'à moderniser), d'autre part dans le bâtiment principal le salon de coiffure du rdc doit être maintenu (recette locative pour la Commune) et le premier étage doit être réhabilité par la Communauté de Communes en centre de loisirs, en échange d'une mise à disposition gratuite par la Commune.

La réhabilitation des deux logements a été évalué à 150 000 € par un groupement d'artisans sollicités par la Commune. Les travaux réalisés par la Communauté de Communes pour la création du centre de loisirs s'élèveraient à 250 000 €.

La Commune a missionné l'ATD pour réaliser une étude de préféabilité pour confirmer ses estimations.

Le prix de vente des propriétaires est de 99 0000 €.

La négociation débutera dès la confirmation des estimations de travaux pour la partie communale, pour fixer la charge foncière maximale admissible.

Une cession de l'usufruit au profit de la Commune est envisageable pour lui permettre de lancer les travaux de réhabilitation des logement communaux.

La cession du bien se fera au profit de la Commune.

2.2.A - Le bilan promoteur ou bilan de l'étude

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est le suivant : 500 000 €

2.2.B – Les modalités de sortie envisagées

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

2.2.C – Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2022

- Réalisation des études complémentaires : 2022
- Cession de l'usufruit à la Commune : fin 2022 – début 2023
- Cession de la nue-propriété à la Commune : 2024

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 le Maire ou CM est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par délibération du CM sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

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

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

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

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

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

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

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

3.3 Modalités de financement des études

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

Le ou le biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition
- Cas d'une cession de l'usufruit

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 130 000 €.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.2 Accord préalable de la Personne Publique Contractante

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

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

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

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

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

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs. L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession cette dernière 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 Personne Publique Garante 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échuë à la date du 31/12/2025.

En absence d'acquisition la convention sera échuë au maximum 2 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Commune 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.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets 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 – 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.

ARTICLE 8 – 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 9 – 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 10 – 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 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 Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune JUMILHAC LE GRAND
Représentée par son maire,

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

Annick MAURUSSANE

Sylvain BRILLET

La Communauté de Communes Périgord Limousin,
Représenté par son président

Michel AUGEIX

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur BRUHNES Pierre**, n° 2022/..... en date du
.....

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

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 022

Convention de réalisation pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Lacropte, la CA le Grand Périgueux 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Lacropte, la CA le Grand Périgueux et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **16 MARS 2022**

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 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Lacropte, la CA le Grand Périgueux et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un multiple rural et de deux logements communaux

Contexte : La Commune se situe au centre du département, dans le sud de l'agglomération de Périgueux, sur le bassin de vie de Vergt. Cette position centrale et non loin de pôles de vie important lui ont permis de maintenir une certaine attractivité démographique.

Projet : Le projet est d'installer dans un immeuble vacant du bourg un multiple rural en rdc et deux logements communaux dans le reste du bâtiment. Un des logements pourrait être destiné aux gérants du commerce, l'autre logement serait un logement d'urgence car ce type de lieu manque dans le sud de l'agglomération.

Durée : 3 ans

Montant : 100 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
168 466 €	198 931 €	818 249 €

Périmètre : La convention serait constituée d'une unique parcelle en périmètre de réalisation. Il s'agit de celle abritant un immeuble composé d'un deux logements, d'une ancienne boulangerie et d'un jardin, au cœur de bourg.



 Périmètre de réalisation (346 m²)

COMMUNE DE LACROPTTE



CONVENTION REALISATION N° 24-22-

D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LACROPTTE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU GRAND PERIGUEUX

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de LACROPTTE**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Le Bourg à LACROPTTE (24380), représentée par **Madame Claudine FAURE**, 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,

La **Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 Boulevard Lakanal – BP 70171 à PERIGUEUX Cedex (24019) – représentée par **Monsieur AUZOU**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du **16/07/2020.....**,

Ci-après dénommée, “CAGP”, « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC** » ;

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-2022- du 10 Mars 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de LACROPTÉ

La commune de LACROPTÉ a une position centrale dans le département de la Dordogne. Elle est dans le sud de l'agglomération de Périgueux, dans le bassin de vie Vergt. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux depuis le 01 Janvier 2017.

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

	LACROPTÉ	Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux	Dordogne
Population	674 Habitants	110 043 habitants	427 680
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+1,37	+6,26%	-0,44
Taux de Logements locatifs sociaux	3,96 %	13,47%	8%
Rythme de construction annuel	7	286	2046
Taux de vacance du parc de logements	9,04 %	9,64%	10.3%
Nombre de personnes par ménages	2,35	2,04	2,1

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux a été créée par l'arrêté préfectoral du 23/05/2013, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 15/09/2016, regroupant aujourd'hui 43 communes, et 103 200 habitants/population au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i) HD	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
	19/12/2019	Modification Simplifiée 1 approuvée le 17/12/20 Modification Simplifiée 2 approuvée le 16/12/21 Modification Simplifiée 3 approuvée le 03/03/22 Modification Simplifiée 4 approuvée le 03/03/22
SCOT	En cours	

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de LACROPTÉ et l'EPFNA

Elle détermine :

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

- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

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

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

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

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

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

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

1.3. La convention cadre

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-17-082 signée le 16 Avril 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 16 Novembre 2017 et du conseil d'administration du 13 Décembre 2017.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Le Développement Economique
- L'Habitat
- Le Centre Bourg
-

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

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

Parcelle Cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
C n°372	341 m ²	Maison de Bourg	295 route des Vanniers	Ua	AS1 – Périmètre de protection éloigné (PPE) Forage de Pont Romieux	Vacant

La convention serait constituée d'une unique parcelle en périmètre de réalisation. Il s'agit de celle abritant un immeuble composé d'un deux logements, d'une ancienne boulangerie et d'un jardin, au cœur de bourg. L'ensemble est en bon état.



2.2 Définition du projet

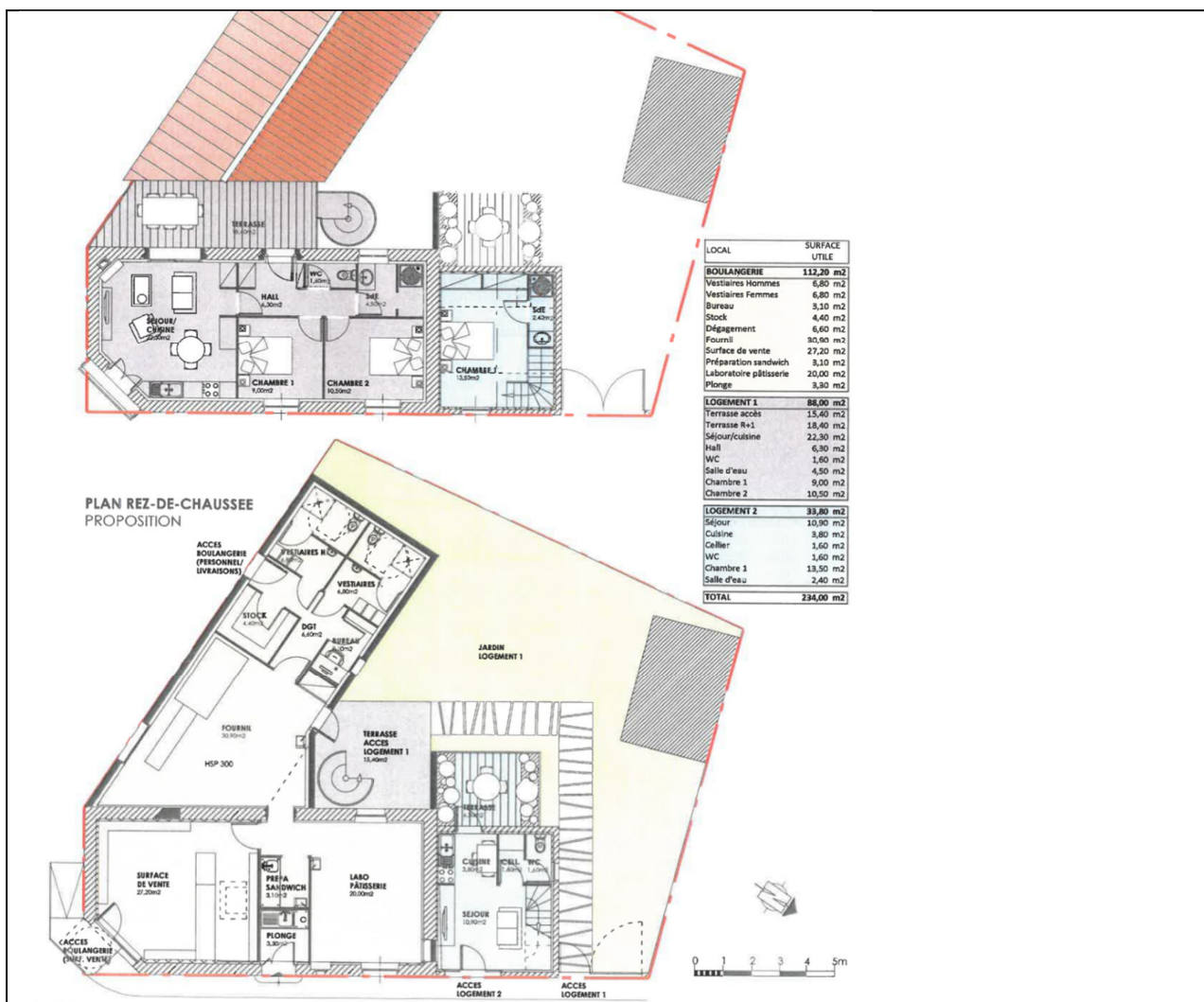
A ce stade, la commune et/ou l'intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06		Etudes environnementales et diagnostic pollution
Etude de requalification de zone d'activité		Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI		Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Etude de programmation		Étude géotechnique
Constitution DUP et enquête parcellaire	x	Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction		Plan Guide

La Commune a missionné l'ATD pour réaliser une étude de préféabilité qui a rendu son rapport en décembre 2021.

Total coût travaux HT	416 200 €	
dont coût travaux HT relatif aux logements	171 390 €	
Frais d'ingénierie	58 268 €	
honoraires Maîtrise d'œuvre librement négociés selon loi MOP - les taux présentés sont indicatifs		
Honoraires Maîtrise d'œuvre bâtiment (BASE+EXE1+OPC)	11,50%	47 863 €
honoraires bureau de contrôle	1,50%	6 243 €
honoraires coordonateur SPS	1,00%	4 162 €
Total HT du coût d'objectif	474 468 €	
Total HT du coût d'objectif (arrondi)	474 500 €	
Frais annexes	8 499 €	
publicité et appel d'offre		2 500 €
Assurance dommage ouvrage sur coût travaux logements <i>(Obligatoire uniquement dans les opérations de logements)</i>	3,5%	5 999 €
Enveloppe prévisionnelle HT	482 967 €	
	TVA *20%	96 593 €
*taux de TVA applicable au 1er Janvier 2014		

Elle évalue les travaux pour l'ensemble du projet de création de deux logements et d'un commerce à 482 967 € HT.



Le projet est d'installer un multi services rural en rez-de-chaussée et deux logements communaux dans le reste du bâtiment (dont un pouvant servir aux gérants du commerce).

L'autre logement serait un logement d'urgence car ce type de lieu manque dans le sud de l'agglomération.

L'ensemble des travaux serait réalisé par la Commune après une cession de l'usufruit.

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 cette dernière.

- Négociation foncière et acquisition : 2022
- Cession de l'usufruit à la Commune : 2022-2023
- Travaux de réhabilitation : 2023-2024
- Mise en service et cession de la nue-propriété: 2024-2025

2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Par délibération en date du 06/02/2020, le Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du 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 sollicitée selon deux cas distincts :
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.
 -

ARTICLE 3– LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1 : SECURISATION DES BIENS

Le ou le biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

3.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition dans un premier temps
- Cession de l'usufruit dans un second temps pour permettre la réalisation des travaux par la Commune

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 100 000 €.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2 Accord préalable de la Personne Publique Contractante

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

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

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

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

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

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.

- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

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

- la Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune, un Compte Rendu Annuel à la 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 Personne Publique Garante 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.

5.4 Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Commune

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2025..

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Commune 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.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets 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 – 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.

ARTICLE 8 – 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 9 – 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 10 – 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 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 commune LACROPTÉ
Représentée par son maire,

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

Claudine FAURE

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux,
ReprésentéE par son président

Jacques AUZOU

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur BRUHNES Pierre**, n° 2022/..... en date du
.....

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 024

Convention de veille stratégique pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune de Sadirac (33), la Communauté de Communes du Créonnais 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille stratégique pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune de Sadirac (33), la Communauté de Communes du Créonnais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 750 000 € 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 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **16 MARS 2022**

La préfète
Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
PATRIC AMOUSSOU-ADERLE
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Convention de veille stratégique pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune de Sadirac (33), la Communauté de Communes du Créonnais et l'EPFNA

Objet : Production de logements locatifs sociaux

Contexte : La commune de Sadirac (4371 habitants) est intégrée selon le nouveau découpage INSEE à l'agglomération de Bordeaux. Ainsi, elle est soumise au 1er janvier 2022 à la loi SRU et doit disposer de 25% de logements locatifs sociaux. Commune périurbaine, elle ne comporte aujourd'hui que 78 logements locatif sociaux (soit environ 5% du parc total).

Projet : Pour atteindre les objectifs SRU, la commune volontaire dans l'accueil de populations et la production de logements locatifs sociaux souhaite être accompagnée.

L'EPFNA pourra réaliser au sein de cette convention une étude de gisements fonciers pour travailler avec la commune sur la stratégie d'intervention foncière. En parallèle, l'EPFNA pourra selon les DIA préempter les biens après analyse financière et technique, puis validation par la commune. Chaque préemption fera par la suite l'objet d'une convention opérationnelle dédiée présentée lors de l'instance suivant l'exercice du DPU. Des conventions de réalisation seront élaborées, pour prendre le relais de la convention de veille stratégique, une fois l'étude de gisement réalisée.

Durée : 4 ans

Montant : 750 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
1 706 966 €	833 350 €	5 089 629 €

Périmètre : Veille sur les zones U et AU



CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE
Pour la production de logements locatifs sociaux

ENTRE

LA COMMUNE DE SADIRAC

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES du CREONNAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **communes de Sadirac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : rue 25 route de Créon – 33 670 SADIRAC, représentée par **Monsieur Patrick GOMEZ**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **Communauté de communes du Créonnais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 39 boulevard Victor Hugo – 33 670 CREON – représentée par **Monsieur Alain ZABULON**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

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

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-2022- du XX XX 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Sadirac

La commune de Sadirac est localisée en Gironde, au Nord-Est de la Métropole Bordelaise. Elle fait partie de la communauté de communes du Créonnais depuis sa création le 13 juillet 2000.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D 671 et la D 115.

La commune de Sadirac intègre au 1^{er} janvier 2021 le dispositif SRU du fait de la nouvelle délimitation des unités urbaines par l'INSEE fin 2020. La Commune de Sadirac faisant désormais partie de l'unité urbaine de Bordeaux.

Elle devra donc selon atteindre un objectif de 25% de logements locatifs sociaux. Un inventaire sera réalisé par l'Etat qui notifiera les objectifs de rattrapage.

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

	Sadirac	CC du Créonnais	Département
Population (2018)	4 371 habitants	17 446	1 601 845
Variation annuelle de la population 2013-2018	2,8%	1,7%	1,2%
Taux de LLS (nbr LLS 2020 / nbr RP 2018)	5% (78 LLS) Chiffre et taux à actualiser après inventaire de l'Etat		14,4% (106 677 LLS)
Nombre de logements construits/an 2017-2021	13/an		13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	4,1%	5,4%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,57	2,43	2,12

La Communauté de communes du Créonnais a été créée par l'arrêté préfectoral du 13 juillet 2000. La dernière modification de son périmètre date du 1^{er} janvier 2018.

Elle compte aujourd'hui 17 446 habitants répartis au sein de 15 communes.

Agissant en application de la délibération n°1xxx, 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 ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i) CC du Créonnais	Arrêté le 1 ^{er} janvier 2020
--------------------------------	--

SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise	Approuvé le 13 février 2014
---	-----------------------------

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille stratégique a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Sadirac, la CC du Créonnais et l'EPFNA au service de la production de logements locatifs sociaux.

Elle est créée pour mettre en place, stabiliser, encadrer et amorcer la mise en œuvre d'une stratégie foncière prioritaire de long terme à l'échelle d'une commune.

La présente convention porte une action de coordination et de suivi de cette politique publique. L'ensemble des actions à mettre en œuvre par la commune, l'EPCI et l'EPFNA doivent dès lors être encadrées par la présente convention et d'autre part concourir à la mise en œuvre de ces orientations publiques.

La Commune de Sadirac acte par la présente convention son engagement en faveur de la production de logements locatifs sociaux afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU.

Elle identifie cette stratégie foncière et/ou sa définition comme prioritaire et mobilise ses moyens techniques et financiers pour atteindre ces objectifs.

Cette stratégie servira de guide à l'action communale et à l'EPFNA pour la durée de la présente convention.

En ce sens, si de nouvelles actions sont lancées ou validées par la Collectivité (nouveaux projets de logements en fonction de l'orientation de la convention), le-dit projet devra obligatoirement être présenté lors du comité de pilotage afin d'en analyser la compatibilité avec la délibération mentionnée plus avant.

La présente convention définit aussi les modalités de gouvernance et de travail permettant de la piloter.

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	x	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 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

1.3. La convention cadre

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-18-017 signée le 31 mai 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 14 novembre 2017 et du conseil d'administration du 28 novembre 2017.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutiliser les 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.
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques en privilégiant la réutilisation de fonciers vacants, en friche ou sous-utilisé

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

ARTICLE 2 – La stratégie foncière

2.1 Définition de la stratégie foncière

La commune Sadirac a identifié un projet de territoire à atteindre mais l'approche opérationnelle est encore embryonnaire. Les grandes orientations données par la Collectivité sont les suivantes :

- Création de logements locatifs sociaux pour atteindre les objectifs de la loi SRU

La stratégie foncière à mettre en œuvre doit permettre la réalisation d'un projet de :

- Production de logements comprenant une part significative de logements locatifs sociaux

Pour atteindre ces objectifs, la commune doit engager une démarche d'identification des fonciers d'actions et de la stratégie à employer.

En phase d'initialisation, il est nécessaire de conduire une mission d'identification des fonciers et de la stratégie d'intervention. Aussi l'EPFNA pour le compte de la Collectivité lancera une étude de définition, un plan guide d'intervention, en vue d'analyser et d'identifier :

- Le ou les marchés immobiliers
- Les sites d'interventions potentiels à travers un gisement foncier comprenant au besoin un diagnostic pollution et/ou structure permettant d'affiner la connaissance d'un ou plusieurs sites
- Une stratégie opérationnelle phasée dans le temps
- La programmation des différents projets et leur coordination
- Des outils de mise en œuvre opérationnel
- Les équilibres financiers de programmes
- Les budgets d'investissements et de fonctionnement qui devront être mobilisés par la Collectivité
- Les partenaires financiers à mobiliser pour atteindre les objectifs fixés

Durant la phase d'étude, l'EPFNA et/ou le bureau d'études pourront conseiller à la Collectivité la mise en place d'outils d'attente et de préparation des projets au sein des documents d'urbanisme ou en dehors (Zone d'Aménagement Différés, Périmètre d'attente d'un projet d'Aménagement Global...) qui nécessiteront une implication technique, politique et financière forte de la Collectivité pour leur mise en place notamment à travers la prise de délibération, la révision ou la modification des documents d'urbanisme....

2.2 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « **Zone U et AU** » et défini par les éléments suivants

CARTE DU PERIMETRE

2.3 Démarche d'acquisition

La convention ne s'inscrit pas dans une démarche de maîtrise ou de portage de fonciers.

Cependant, l'EPFNA pourra intervenir en préemption, si, le ou les objets de DIA se révèle stratégique pour la mise en œuvre de la politique publique .

Le recours à la préemption est strictement encadré par l'article L 210-1 du code de l'urbanisme : « les droits de préemptions institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites opérations d'aménagement. »

Il ne pourra donc être engagé de préemption sur la base d'une simple opportunité. Aussi, l'EPFNA se réserve le droit de refuser l'exercice du droit de préemption.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ...Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la Communauté de communes, au cas par cas en fonction des DIA et 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.

Lorsque l'EPFNA engage une préemption conduisant à une acquisition pour le compte de la Commune /Intercommunalité , 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. Si cette préemption à lieu dans les 6 derniers mois de la fin de la convention, alors la durée de la convention sera prorogée automatiquement de 6 mois afin de pouvoir activer la convention projet.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de ladite acquisition et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel du ou des opérations. A défaut de validation par le conseil municipal ou communautaire, la Commune ou l'intercommunalité sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'acquisition tel que précisé à l'article 5 de la présente convention.

2.4 Analyse des DIA

La commune s'engage à transmettre à l'EPFNA sous 7 jours ouvrés, l'ensemble des DIA reçues pour les ventes de supérieures à 1 000m², comprenant un bâti ou non, à l'exclusion des lots de copropriétés. De manière exceptionnelle, des lots de copropriétés pour des biens bâtis en centre-ville seront transmises en cas de connaissance de la mise en vente d'autres lots ou de DIA reçues permettant de maîtriser la totalité de la copropriété. Pourront aussi être transmises de manière exceptionnelle des biens d'une surface inférieures à 1000m² si un bien contiguë est en vente ou qu'une DIA sur un bien contiguë intervient.

Les DIA seront analysées par l'EPFNA et proposées en fonction du projet, du bilan financier et de la programmation à la commune. Cette dernière, selon son projet et les éléments proposés, déléguera son droit de préemption sur le bien objet de la DIA. En cas de refus par la commune, le bien ne pourra être préempté.

ARTICLE 3 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention **un comité de pilotage** comprenant à minima le Maire de la commune, le Président de l'intercommunalité et le Directeur Général de l'EPFNA ou son représentant. En fonction, du projet de territoire sont intégrés au comité de pilotage, le représentant(e) de l'Etat, la représentante du Conseil Départemental, 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 a 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 Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait à la stratégie déterminée. Il sera aussi chargé d'analyser les projets portés ou présentés par la Collectivité pour en analyser la compatibilité avec le projet de territoire et les actions menées par l'EPFNA en déclinaison de la présente convention stratégique.

Un **comité technique** est aussi instauré pour assurer le suivi et le bon déroulement de la mise en œuvre du projet de territoire. Ce comité technique a pour rôle de rassembler les partenaires techniques et financiers afin de partager les résultats d'études ou d'avancées, d'en débattre, et de préparer la prise de décision du comité de pilotage.

Il est composé des représentants techniques des différents partenaires et se réunira à minima en amont de chaque comité de pilotage et autant que de besoin sur proposition de la Collectivité et de l'EPFNA.

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 : XXXXX
- Réfèrent politique Commune : Maire ou Adjoint : XXXXX

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

ARTICLE 4 –LA REALISATIONS D'ETUDES

4.1 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Contractante, 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'EPF, 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 collectivité. La présence de l'EPF sera impérative.

4.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la **Commune** 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.

4.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage réalisera le paiement de la mission en fin d'études. Il transmettra par la suite à la **Commune** une facture demandant le paiement de la part restant à sa charge.

Ce paiement interviendra en fin d'études.

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.

4.5 Suite des études

A la suite de la présentation de l'étude de gisements fonciers par l'EPFNA à la commune, l'EPFNA proposera à la commune la mise en place de conventions de veille et/ou opérationnelle sur les fonciers repérés en vue d'acquérir des fonciers permettant la sortie de projets de logements comprenant une part locatifs sociaux qui ne pourra être inférieure à 35%. Ces projets de conventions témoignant de volonté communale de poursuivre la dynamique engagée devront être validés par délibération de la commune et de l'EPFNA. Une fois signés par les parties, cela entrainera la clôture de la présente convention de veille stratégique.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **750 000 € HT (sept cent cinquante mille euros hors taxe).**

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

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.

La convention est basée sur un plafond renouvelable. Lorsque l'EPFNA est amené à préempter un bien, le montant de l'acquisition et les frais associés sont pris sur cette convention.

Une fois que le bien est sorti de la présente convention pour faire l'objet d'une convention de projet, la présente convention est rechargée du montant transféré dans la convention projet.

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.

5.2 Accord préalable de la **Commune**

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

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

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

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPF solliciterait l'accord préalable de la Personne Public Contractante.

5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Contractante

Au plus tard, 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.

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 entraîné des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la **Commune** est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- 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.

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.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **4 ans**, à compter de sa signature. En outre, l'EPFNA ne pourra pas lancer d'études au-delà de la durée de la présente convention.

Cependant, suite à la réalisation de l'étude de gisements fonciers, l'EPFNA proposera à la commune la mise en place de conventions de veille et/ou de réalisation sur tout ou partie des fonciers repérés. La commune s'engage à valider par délibération ces conventions. A défaut, d'approbation par la commune de cette ou de ces conventions de veille/réalisation, la présente convention de veille sera échue au plus tard 8 mois après la réunion finale de présentation du gisement foncier. A ce titre, un compte rendu de cette réunion sera transmis par l'EPFNA à la commune.

En outre, 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. Si cette préemption a lieu dans les 6 derniers mois de la convention, alors la durée de la convention sera prorogée automatiquement de 6 mois afin de pouvoir activer la convention de réalisation.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de ladite acquisition et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel du ou des opérations. A défaut de validation par le conseil municipal ou communautaire, la commune ou l'intercommunalité sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de ladite acquisition.

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 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Personne Publique Contractante, 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 Personne Publique Contractante 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 Personne Publique Contractante 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 Personne Publique Contractante, 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 Personne Publique Contractante, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Personne Publique Contractante 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 SADIRAC
représentée par son maire,

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

Patrick GOMEZ

Sylvain BRILLET

La communauté de communes du Créonnais représentée par son président,
Alain ZABULON

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **XXXXXXXXXX** n° 2022/..... en date du

