



**PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2022-180

PUBLIÉ LE 25 OCTOBRE 2022

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2022-10-07-00001 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
- Bureau du 07 octobre 2022 délibérations B-2022-115 à B-2022-129 (143
pages) (143 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2022-10-07-00001

Etablissement Public Foncier de Nouvelle
Aquitaine - Bureau du 07 octobre 2022
délibérations B-2022-115 à B-2022-129 (143 pages)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022
Délibération n° B-2022- 115

PPI 2023-2027

Le bureau de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du rappel des principales étapes de l'élaboration du PPI 2023-2027 ;
- PREND ACTE de l'information concernant les futures étapes que sont l'approbation du PPI 2023-2027 lors du conseil d'administration du 24 novembre prochain et les modalités de communication dudit document en interne et externe ;
- PREND ACTE de la présentation en format dématérialisé du projet de PPI 2023-2027.

Transmis à la préfecture de région le **10 OCT. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

14 OCT. 2022

La préfète
Pour la Préfète,

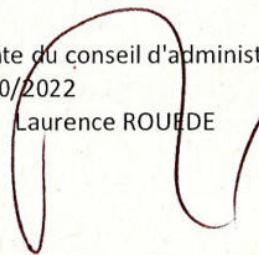
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration, le
07/10/2022

Laurence ROUDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022
Rapport du directeur général

PPI 2023-2027

I. Les principales étapes de l'élaboration du PPI 2023-2027

Le conseil d'administration du 25 novembre 2021 a validé la feuille de route de l'élaboration du PPI 2023-2027, piloté par Madame Bonnard aidée de Madame Salvi recrutée à cet effet, ainsi que son calendrier. Au cours de l'année 2022, des points d'informations aux instances délibératives ont régulièrement été réalisés et des points d'arbitrage leur ont été soumis.

A. Réalisation du bilan du PPI 2018-2022

Étapes fondamentales dans l'élaboration du nouveau PPI, le bilan du PPI 2018-2022 réalisé fin d'année 2021 et au cours de l'année 2022 a permis d'alimenter les réunions de consultation des territoires de janvier et février 2022. Une section du nouveau PPI lui est dédié. En revanche, ce dernier ayant été écrit au cours de l'année 2022, les chiffres présentés dans ladite section ne couvrent pas la totalité du PPI 2018-2022 mais concernent le plus souvent la période courant de janvier 2018 à décembre 2021.

B. Consultations externe et interne :

La direction générale et les membres des instances délibératives ont souhaité que l'ensemble des acteurs concernés par le PPI prennent part à son élaboration.

Les territoires et leurs acteurs (élus, techniciens, service de l'Etat) ont ainsi été consultés sur leurs attentes. En début d'année, cinq réunions ont eu lieu rassemblant chacune un couple de départements sur les thèmes suivant :

- Le 12 janvier, les Deux-Sèvres et la Vienne (Développement économique et commerce ; *la galerie Victor Hugo à Niort*) depuis la Maison de la Région Nouvelle-Aquitaine ;
- Le 26 janvier, la Creuse et la Haute-Vienne (Ruralité, centre-bourg et usufruit ; *Bénévent l'Abbaye*) ;
- Le 28 janvier, la Charente et la Charente-Maritime (Intervention en faveur d'une stratégie territoriale ; *la stratégie foncière de l'Agglomération de la Rochelle*)
- Le 9 février, la Corrèze et la Dordogne (Ville moyenne et Action Cœur de Ville ; *le Grand quartier de la gare à Périgueux*)
- Le 11 février, le Lot-et-Garonne et la Gironde (Habitat dégradé et vacant : *Cocumont*)

Lors de chaque réunion, les missions de l'EPFNA, les enjeux du PPI 2023-2027, un bilan global de l'intervention sur les dix départements et un bilan propre à chaque département étaient présentés. Les personnes conviées étaient ensuite invitées à partager leur retour d'expérience et à interroger l'Établissement. En conclusion, une table-ronde sur un sujet et exemple concret étaient proposées.

En interne, l'ensemble des collaborateurs ont également été associés à l'élaboration du PPI à différentes occasions (séminaires, ateliers et échanges) et des temps de restitution de l'état d'avancement étaient régulièrement organisés.

C. Les Orientations stratégiques de l'Etat (OSE)

L'article L-321-5 du code de l'urbanisme stipule que le PPI des EPF d'Etat doit « tenir compte des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat ». Le PPI 2023-2027 de l'EPFNA a ainsi été élaboré selon les OSE. Entre janvier et août 2022, des échanges ont régulièrement eu lieu entre l'EPFNA et la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Nouvelle-Aquitaine afin d'élaborer un document aux objectifs ambitieux et réalisables. A ce jour, les OSE n'ont pas encore été notifiées mais l'Etablissement possède une version claire des attentes de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP).

D. Les axes d'intervention

Une première version des axes d'intervention a été présentée lors du bureau du 12 mai dernier. A la suite du bureau, les axes ont été retravaillés pour intégrer davantage la notion d'intervention en centre-bourg, décrite comme l'ADN de l'EPFNA. Une nouvelle version a été présentée et approuvée lors du conseil d'administration du 28 juin. Quatre axes d'interventions guideront ainsi les futures interventions de l'Etablissement : l'habitat, le développement des activités et des services, la protection des espaces naturels et agricoles et les risques naturels et technologiques. Chaque axe est composé de sous-axes.

E. La maquette financière unique

Le 25 novembre 2021, le conseil d'administration a approuvé le principe d'une maquette financière unique construite à partir d'un postulat d'une stabilité de ressources. Elle est également complétée par trois autres tableaux : un suivi des minorations, un bilan simplifié et un tableau présentant des indicateurs et des ratios relatifs au volume de transactions et à la rotation de stock. La maquette financière et ses compléments ont été soumis à l'approbation du conseil d'administration du 28 juin dernier.

F. La rédaction et la mise en page

La rédaction du PPI a débuté en mars 2022. Un sommaire a été élaboré et soumis aux instances délibératives du 12 mai et 28 juin dernier. Comme dit précédemment, bien que les OSE n'ont pas encore été notifiées, la rédaction du document a quand même pu être réalisée en intégrant d'ores et déjà les orientations fixées par le courrier à venir. Les membres du bureau et du conseil d'administration ont également été informés de la réalisation en interne de la mise en page et du graphisme du document. Seule l'impression sera réalisée par un prestataire externe.

II. Modalités d'approbation du PPI 2023-2027

Pour rappel, les articles R.321-6 du code de l'urbanisme et l'article 10 du décret n° 2008-639 du 30 juin 2008 définissent les compétences du conseil d'administration. Ce dernier « définit l'orientation de la politique de l'établissement et approuve le programme pluriannuel d'intervention. L'article L-321-7 précise que « la délibération approuvant le programme pluriannuel d'intervention devient exécutoire dans les conditions prévues par le décret mentionné à l'article L. 321-13. ». En outre, ce même article stipule que « A défaut d'approbation par le Conseil d'administration du programme pluriannuel d'intervention initial ou révisé dans les délais prévus par ce décret, il peut être adopté par l'autorité administrative compétente de l'Etat. Le programme pluriannuel d'intervention est alors exécutoire dès son adoption. ». Le nouveau PPI sera ainsi soumis à l'approbation du conseil d'administration le 24 novembre prochain.

Une présentation dématérialisée est présentée ce jour.

III. Stratégie de communication et diffusion

En interne, des réunions de présentation du PPI dans sa version finale sont prévues en octobre. Elles font suite aux points d'informations régulièrement organisés afin d'informer les collaborateurs sur l'avancée du document. En externe, le nombre d'impressions réalisées sera le même que pour le rapport d'activité afin de permettre une diffusion papier. Une diffusion numérique est également prévue.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Délibération n° **B-2022-116**

Avenant n°3 à la convention financière en application de la convention projet n°CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint Florent/Taracole » sur le territoire de la commune de la Rochefoucauld-en-Angoumois entre la communauté de communes la Rochefoucauld porte du Périgord 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°3 à la convention financière en application de la convention projet n°CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint Florent/Taracole » sur le territoire de la commune de la Rochefoucauld-en-Angoumois entre la communauté de communes la Rochefoucauld porte du Périgord et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 000 000 € 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 07/10/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **10 OCT. 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **10 OCT. 2022**

La préfète

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°3 à la convention financière en application de la convention projet n°CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint Florent/Taracole » sur le territoire de la commune de la Rochefoucauld-en-Angoumois entre la communauté de communes la Rochefoucauld porte du Périgord et l'EPFNA

Objet : Requalification d'un ancien site industriel en friches de 10 hectares.

Contexte : La Communauté de Communes La Rochefoucauld Porte du Périgord mène un projet de requalification d'un ancien site industriel de 10ha, situé au pied du château de La Rochefoucauld et sur les bords de la Tardoire. Fortement pollué, la requalification de ce site présente d'importants enjeux en termes sanitaires et de sécurité, ainsi que de renouvellement urbain de ce quartier situé à proximité du centre-bourg.

Projet : L'EPF a réalisé une première tranche d'importants travaux de désamiantage et de démolition des superstructures sur une partie du site, pour un montant de 800 000 € TTC, et une seconde tranche, évaluée à 3 075 000 € HT est prévue. Au titre du projet de requalification du site, la Collectivité s'est vue attribuer des subventions auprès du Fonds de Soutien à l'Investissement Local (FSIL), de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR), du Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT), ainsi que du Fonds Friches. C'est dans ce cadre que deux premières conventions financières ont été signées entre l'EPFNA et la Communauté de Communes, le 17 juillet 2018 et le 31 mars 2021. Leur objet était de préciser les modalités de remboursement par la Communauté de Communes des dépenses réglées par l'EPF dans le cadre de la convention projet signée le 28 mars 2012.

Le projet d'avenant a pour objet d'annuler la convention financière n°2 établie en mars 2021, et d'établir les nouvelles modalités de remboursement de dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention projet, sur le périmètre correspondant au périmètre d'intervention global de la convention. Ces remboursements seront perçus par l'EPFNA en déduction du reste à charge final de la collectivité à l'échéance de la convention projet.

Durée : 13 ans

Montant : 4 000 000 €

Garantie de rachat : Communauté de Communes

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
5 858 282 €	2 025 354 €	3 070 698 €

Périmètre : Le périmètre d'intervention correspond à un ancien site industriel en friche d'environ 10 ha situé au pied du château de La Rochefoucauld et sur les bords de la Tardoire.

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre de veille (4,89 ha)
- Périmètre de réalisation (5,42 ha)
- Foncier EPFNA



**CONVENTION FINANCIERE N°3
EN APPLICATION DE LA CONVENTION PROJET N°CP 16-12-003 RELATIVE A LA
MAÎTRISE FONCIERE DE LA FRICHE INDUSTRIELLE « SAINT-FLORENT/TARACOLE »
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LA ROCHEFOUCAULD-EN-ANGOUMOIS**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
LA ROCHEFOUCAULD PORTE DU PÉRIGORD (16)**

ET

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

Entre

La Communauté de Communes La Rochefoucauld Porte du Périgord, dont le siège est – 2 rue des Vieilles Ecoles – 16220 MONTBRON - représentée par son Président, **Monsieur Jean-Marc BROUILLET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil Communautaire en date du

Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ou **la Collectivité** ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Bureau en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et la Communauté de Communes de La Rochefoucauld – Porte du Périgord (anciennement CC Bandiat Tardoire) ont signé le 28 mars 2012 une Convention Projet relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des anciennes communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant. L'objectif est de permettre la requalification de cet ancien site industriel, situé au pied du château de La Rochefoucauld et sur les bords de la Tardoire. La Convention opérationnelle a fait l'objet de 5 avenants successifs, le dernier en date du 22 décembre 2021.

Au titre de la mise en œuvre du projet de requalification du site, l'EPF s'est porté acquéreur de la propriété « Silac Industries » en septembre 2012, puis de la propriété « Chaignaud textiles » en mai 2018.

Sur le site Silac Industries, occupé par la société du même nom, le projet prévoit à terme la restructuration de l'usine, aujourd'hui occupé sur un quart de sa surface (environ 45 000 m²), selon un programme à déterminer en lien avec l'entreprise exploitante du site. Un rachat par ce dernier ou par la collectivité est envisagé dans ce sens et doit être réalisé courant 2023.

Sur le site Chaignaud, l'EPF a réalisé d'importants travaux de désamiantage et de démolition des superstructures jusqu'à fin 2018 pour un montant de 800 000 € HT. D'importantes études préalables (études de maîtrise d'œuvre) sont actuellement en cours en prévision du lancement d'une deuxième tranche de travaux, portant sur la démolition des infrastructures, la dépollution des sols, la démolition du seuil et de la passerelle traversant la rivière Tardoire, ainsi que l'aménagement des berges de la rivière.

Le montant de cette seconde tranche est évalué à 3 075 000 € HT.

Sur l'ouest et le sud du site, sur les propriétés Debeau, Bérard et Silac Mecaplast, non maîtrisées par l'EPF, plusieurs études importantes ont été réalisées en vue de définir les conditions techniques et financières de réalisation de projets, en particulier celui de l'implantation d'une gendarmerie. Ces projets n'ont toutefois pas pu voir le jour, du fait de l'importance des déficits prévisionnels d'opérations.

Au titre du projet de requalification du site, la Collectivité s'est vue attribuer des subventions auprès du Fonds de Soutien à l'Investissement Local (FSIL), de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR), du Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT), ainsi que du Fonds Friches.

C'est dans ce cadre que deux premières conventions financières ont été signées entre l'EPFNA et la Communauté de Communes, le 17 juillet 2018 et le 31 mars 2021. Leur objet était de préciser les modalités de remboursement par la Communauté de Communes des dépenses réglées par l'EPF dans le cadre de la convention projet signée le 28 mars 2012.

La présente convention a pour objet d'annuler la convention financière n°2 signée le 31 mars 2021 et d'établir les nouvelles modalités de remboursement des dépenses réalisées et portées par l'EPFNA dans le cadre de la convention projet, sur le périmètre correspondant au périmètre d'intervention global de la convention. Ces dépenses feront l'objet de plusieurs

remboursements, seront perçus par l'EPFNA et viendront en déduction du reste à charge final qui incombera à la Communauté de Communes de La Rochefoucauld – Porte du Périgord à l'échéance de la convention projet.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1. — ANNULATION DE LA CONVENTION FINANCIERE N°2

La convention financière n°2 conclue le 31 mars 2021 entre l'EPF de Nouvelle-Aquitaine et la Communauté de Communes de La Rochefoucauld – Porte du Périgord est annulée.

L'appel de fonds émis par l'EPFNA en application de cette convention financière n°2 et n'ayant pas fait l'objet de remboursement par la Communauté de Communes est également annulé.

ARTICLE 2. — OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION FINANCIERE N°3

Cette convention financière a pour objet de préciser les modalités de remboursement par la Communauté de Communes de La Rochefoucauld – Porte du Périgord des dépenses portées et réglées par l'EPFNA au titre de la mise en œuvre de l'ensemble de la convention projet n°16-12-003.

Elle vient compléter les modalités de clôture comptable de la convention projet déterminées à son article 9 « Le Paiement du prix de cession et clôture de la convention ».

Ces dépenses porteront sur l'ensemble de la valeur du stock porté par l'EPFNA, acquisitions foncières et la totalité des frais de portage, dont notamment des travaux et des études relatives aux sites d'intervention identifiés dans la convention projet comprenant en particulier les opérations « Silac », « Chaignaud Textiles », « Silac Mecaplast », « Gendarmerie ».

Ces remboursements sont assimilés à des avances de paiement et viendront en déduction du reste à charge final qui incombera à la Communauté de Communes de La Rochefoucauld – Porte du Périgord à l'échéance de la convention projet n°16-12-003.

ARTICLE 3. — MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION

Dans le cadre de la mise en œuvre de la présente convention financière, l'EPFNA sollicitera plusieurs appels de fonds auprès de la Communauté de Communes de La Rochefoucauld – Porte du Périgord comme décrit infra, d'un montant correspondant aux factures réellement acquittées par l'EPFNA, et dans la limite d'un montant plafond annuel fixé à 480 000 € TTC soit 400 000 € HT. En aucun cas, la somme des remboursements annuels ne pourra excéder ce plafond.

Les différents appels de fonds se feront par l'envoi de titres de recette justifiés d'un état

certifié des dépenses, suivant l'avancée des factures acquittées par l'EPF et non remboursées par la Communauté de Communes. Le remboursement des appels de fond par la Communauté de communes s'effectuera de la manière suivante.

L'EPFNA émettra plusieurs titres de recette à l'encontre de la Communauté de Communes en application d'un état certifié des dépenses réalisées sur les opérations susvisées, selon l'échéancier prévu ci-dessous.

Les factures des dépenses acquittées, détaillées dans l'état certifié joint au titre, seront à disposition de la Communauté de commune sur demande à l'EPFNA.

Echéance	Montant plafond HT	Montant plafond TTC
Exercice 2023	400 000 €	480 000 €
Exercice 2024	400 000 €	480 000 €
...		
Année suivant la clôture de la convention	Paiement du solde éventuel de la convention à la clôture des opérations	

Une TVA sera appliquée au taux de 20% sur les différents appels de fonds qui seront envoyés à la Communauté de Communes de La Rochefoucauld – Porte du Périgord.

Le stock final de la convention sera calculé à la clôture de la convention projet n°16-12-003 après la cession des fonciers des opérations susvisées, selon les modalités prévues par la convention projet.

Le reste à charge sera facturé à la collectivité après déduction des appels de fonds payés dans le cadre de la présente convention financière.

La prolongation de la durée de la convention projet N°CP 16-12-003 engendrera la prolongation de la présente convention financière ainsi que ses modalités.

ARTICLE 4. — ENGAGEMENTS MUTUELS

La Communauté de Communes de La Rochefoucauld – Porte du Périgord s'engage à payer à l'EPFNA les montants sollicités par titre émis à son encontre.

La mise en place de cette convention financière et le paiement des appels de fond ne modifie pas le régime des biens qui restent propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

ARTICLE 5. — PROCEDURE MODIFICATIVE

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention est définie d'un commun accord entre les parties et fera l'objet d'un avenant.

Les avenants ont vocation à préciser les éléments modifiés de la présente convention, sans toutefois remettre en cause l'objet de la convention défini à l'article 1.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes de La
Rochefoucauld - Porte du Périgord
représentée par son Président

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

Jean-Marc BROUILLET

Sylvain BRILLET

Annexe 1 : Convention projet CP 16-12-003

Annexe 2 : Avenant n°1

Annexe 3 : Avenant n°2

Annexe 4 : Avenant n°3

Annexe 5 : Avenant n°4

Annexe 6 : Avenant n°5




Annexe 7 : Convention financière – juillet 2018

Annexe 8 : Convention financière – mars 2021

COMMUNE DE LA ROCHEFOUCAULD-EN-ANGOUMOIS (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF



-  Périmètre de veille (4,89 ha)
-  Périmètre de réalisation (5,42 ha)
-  Foncier EPFNA

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

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Délibération n° **B-2022-117**

Convention de veille pour la préservation des commerces du centre-bourg entre la commune de Mouthiers-Sur-Boème, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu 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,

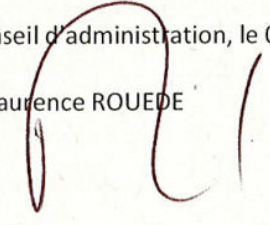
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille pour la préservation des commerces du centre-bourg entre la commune de Mouthiers-Sur-Boème, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 450 000 € 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 07/10/2022

Transmis à la préfecture de région le **10 OCT. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le

Laurence ROUEDE



Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **14 OCT. 2022**

La préfète **Pour la Préfète,**

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Rapport du directeur général

Convention de veille pour la préservation des commerces du centre-bourg entre la commune de Mouthiers-Sur-Boëme, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

Objet : Sauvegarde de l'activité commerciale en centre-bourg

Contexte : Mouthiers-sur-Boëme est une commune rurale située à 12 km d'Angoulême et faisant partie de son aire urbaine. Majoritairement résidentielle, elle dispose toutefois d'un tissu commercial de centre-bourg qui reste fragile.

Projet : Afin de sauvegarder son bar tabac restaurant au coeur du centre-bourg, la commune a acquis le fonds de commerce et les licences afin qu'il soit exploité en gérance. L'immeuble n'est pas entretenu freinant l'installation de nouveaux commerçants et risquant de faire fuir l'exploitant du bar-tabac-restaurant., au risque de perdre les licences IV et tabac

De manière à assurer la pérennité de l'exploitation et à promouvoir l'implantation de nouveaux commerces de proximité, la maîtrise foncière de l'immeuble s'avère nécessaire. La commune a sollicité l'EPFNA à cette fin. Une convention de veille est proposée afin d'approfondir les montages opérationnels possibles.

Durée : 3 ans

Montant : 450 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 083 963 € / 974 155 €	412 387 €	689 865 €

Périmètre : Périmètre de veille comprenant un ensemble immobilier composé de plusieurs cellules commerciale dont un bar tabac restaurant en activité



 Périmètre de veille (1278 m²)



Mouthiers sur Boëme



CONVENTION DE VEILLE N°16-22-076

Convention opérationnelle d'action foncière pour la préservation des commerces du centre-bourg

ENTRE

LA COMMUNE DE MOUTHIER-SUR-BOËME, LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRANDANGOULEME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Mouthiers-sur-Boëme**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 8 place du champ-de-foire (16440), représentée par **Monsieur Michel CARTERET**, 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 de Grand Angoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé à Angoulême, 25 boulevard Bessin-Bey, CS 12320, (16000) – représentée par **Monsieur Xavier BONNEFONT**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

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

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2022- du 07 octobre 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Mouthiers-sur-Boëme

La commune de Mouthiers-sur-Boëme est localisée au sud du département de Charente. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération de GrandAngoulême depuis 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la départementale D12 qui traverse la commune. La Route nationale N 10 et la départementale D 674 passent respectivement à 6 et 4 km de la commune.

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

	Mouthiers-sur-Boëme	GrandAngoulême	Département
Population	2 441	141 776	351 778
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	0.1	-0.1 %
Taux de Logements locatifs sociaux	2,07 %	14,47 %	8 %
Rythme de construction annuel	4	444,4	750,8
Taux de vacance du parc de logements	7,4 %	8,6%	10,6 %
Nombre de personnes par ménages	2,22	2,04	2,08

La **Communauté d'Agglomération** de Grand Angoulême,

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

Agissant en application de la délibération en date du 7 décembre 2012, le Conseil Municipal de Mouthiers sur Boëme a approuvé la révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	15 décembre 2016	
PLH (2020-2025)	8 juillet 2021	-
SCOT de l'Angoumois	10 décembre 2013	Evaluation le 5 décembre 2019

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la commune de Mouthiers sur Boëme 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 Mouthiers-sur-Boême 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 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

1.3. La convention cadre

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

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de redynamisation de centre ancien en intervenant sur du foncier commercial. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « Café de la Boème » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle (PPR ?ER ? SMS ?)</u>	<u>Occupation</u>
<u>C 1413</u>	<u>318 m²</u>	<u>Immeuble mixte</u>	<u>6 Place Simon Dugaleix – 16440 Mouthiers sur Boème</u>	<u>UA</u>	-	<u>Occupé</u>
<u>C 1410</u>	<u>19 m²</u>				-	
<u>C 183</u>	<u>659 m²</u>				-	
<u>C 1415</u>	<u>113 m²</u>				-	
<u>C 1409</u>	<u>196 m²</u>				-	



2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

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, 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

Cette opération n'étant pas à maturité, la commune a sollicité la SEM Territoire Charente pour la réalisation d'une étude de faisabilité.

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 450 000 € (QUATRE CENT CINQUANTE 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 indépendante.

4.2 Accord préalable de la Commune

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

- Acquisition
- Etudes (et frais annexes liés aux études)
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion 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 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante

Au terme de la convention, la Commune de Mouthiers-Sur-Boëme 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 4.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la 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'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune de Mouthiers-Sur-Boëme, 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 Commune de Mouthiers-Sur-Boëme, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune de Mouthiers-Sur-Boëme, 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 Commune de Mouthiers-Sur-Boëme, 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 durée de la convention est de **18 mois**, à compter de sa signature.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la Personne Publique Garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Personne Publique Garante 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 de la commune – Véronique GROS
- Réfèrent politique Commune : Maire de la commune – Michel CARTERET
- Réfèrent opérationnel de l'EPFNA : Cheffe de projets – Lucile TAVARD

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 Personne Publique Garante, 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 de Mouthiers-sur-Boëme
représentée par son maire

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

Michel CARTERET

Sylvain BRILLET

La communauté d'Agglomération de
GrandAngoulême
représentée par son Président,

Xavier BONNEFONT

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

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

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Délibération n° **B-2022-118**

Convention financière en application de la convention projet n°CCA 16-12-019 portant sur la maîtrise foncière liée au Schéma de cohérence et programmation urbaine Angoulême 2020 entre la ville d'Angoulême et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu 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 financière en application de la convention projet n°CCA 16-12-019 portant sur la maîtrise foncière liée au Schéma de cohérence et programmation urbaine Angoulême 2020 entre la ville d'Angoulême et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;

La présidente du conseil d'administration, le 07/10/2022

Transmis à la préfecture de région le **10 OCT. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **10 OCT. 2022**

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Rapport du directeur général

Convention financière en application de la convention projet n°CCA 16-12-019 portant sur la maîtrise foncière liée au Schéma de cohérence et programmation urbaine Angoulême 2020 entre la ville d'Angoulême et l'EPFNA

Objet : Requalification de plusieurs emprises dégradées situées à l'entrée du centre-ville d'Angoulême

Contexte : La ville d'Angoulême s'est engagée dans un processus de renouvellement urbain majeur afin de reconquérir de nombreuses friches et bâtiments actuellement en déshérence, pénalisant fortement l'image de la ville et son rayonnement tant économique, patrimonial que culturel. Situé entre la rue de Bordeaux et les berges de la Charente, ces sites sont au cœur d'artères qui doivent être retraitées également pour contribuer au renouvellement et à la requalification urbaine du quartier, en lien avec les aménagements effectués dans le quartier voisin de l'Houmeau autour de la Gare.

Projet : Le stock final prévisionnel de la convention hors dépenses et recettes non connues à ce stade est estimé à 2 544 487 €HT. Au vu de l'importance du montant prévisionnel de stock à rembourser par la Ville d'Angoulême à l'échéance de la convention n°16-12-019, la collectivité et l'EPFNA ont convenu d'établir la présente convention financière qui vise à mettre en place un paiement échelonné par anticipation sur trois exercices.

Durée : jusqu'à la clôture des opérations de la convention 16-12-019

Montant : sans objet

Garantie de rachat : sans objet

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
32 440 313 € / 27 239 786 €	9 801 251 €	53 781 329 €

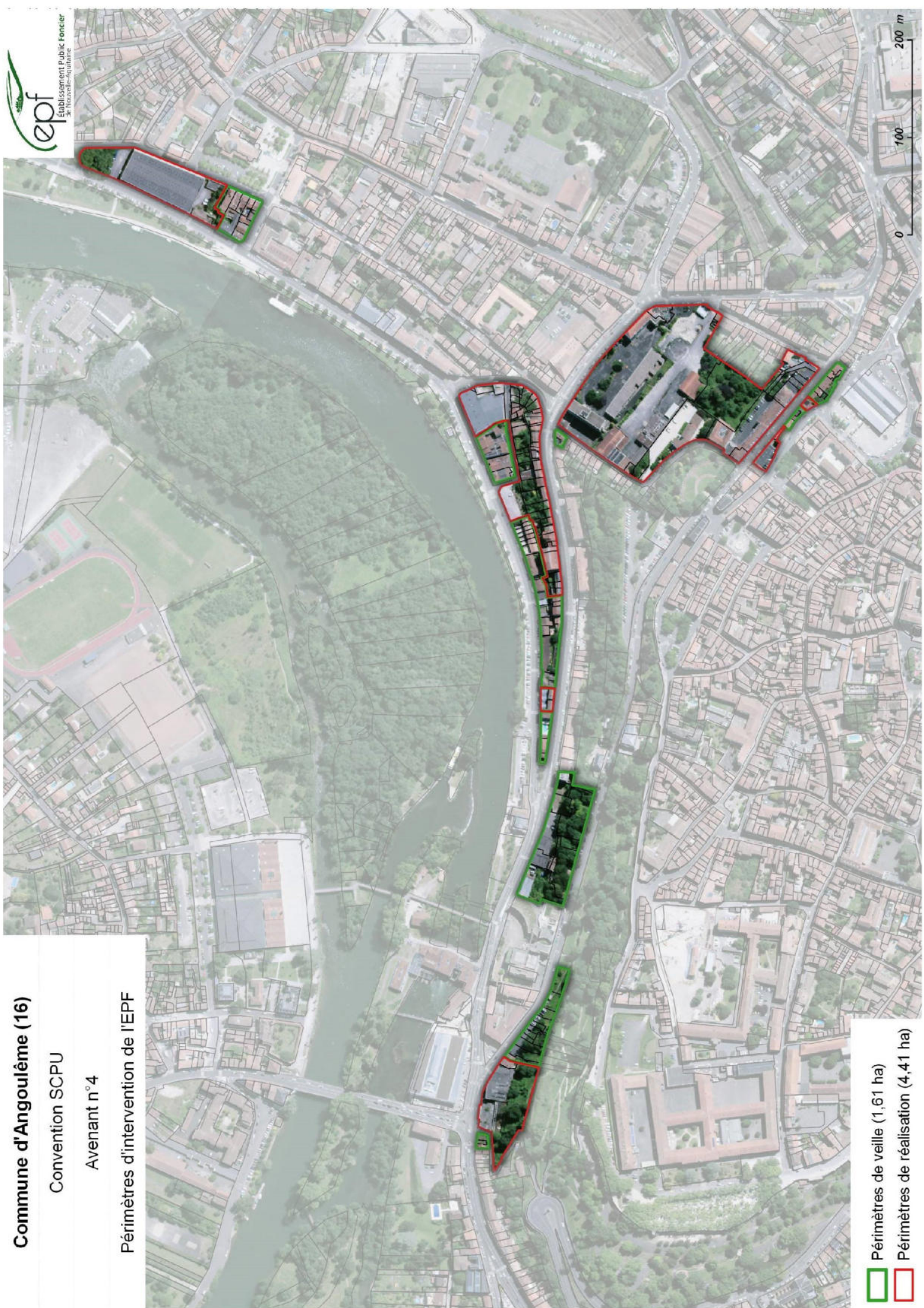
Périmètre : Périmètre de réalisation vise à requalifier le quartier des bords de Charente par la reconquête de plusieurs friches et bâtiments en déshérence.

Commune d'Angoulême (16)

Convention SCPU

Avenant n° 4

Périmètres d'intervention de l'EPF





**CONVENTION FINANCIERE
EN APPLICATION DE LA CONVENTION PROJET N°CCA 16-12-019 PORTANT SUR LA
MAÎTRISE FONCIERE LIÉE AU SCHÉMA DE COHÉRENCE ET DE PROGRAMMATION
URBAINE
ANGOULÊME 2020**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME

ET

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

La Ville d'Angoulême, dont le siège est situé à l'hôtel de Ville CS 42 216 -16 022, ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal en date du.....,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** », « **la Ville** » ;

d'une part,

et

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

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, le Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé une convention-adhésion projet afin de conduire sur les périmètres concernés, un projet urbain visant la requalification de plusieurs ilots dégradés situés à l'entrée du centre-ville. Cinq avenants successifs, dont le dernier en date du 16 novembre 2021, ont permis d'ajuster les périmètres d'intervention de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2024.

A travers ces projets, la Ville d'Angoulême s'est engagée dans un processus de renouvellement urbain majeur afin de reconquérir de nombreuses friches et bâtiments actuellement en déshérence, pénalisant fortement l'image de la ville et son rayonnement tant économique, patrimonial que culturel. Situé entre la rue de Bordeaux et les berges de la Charente, ces sites sont au cœur d'artères qui doivent être retraitées également pour contribuer au renouvellement et à la requalification urbaine du quartier, en lien avec les aménagements effectués dans le quartier voisin de l'Houmeau autour de la Gare (Ilots Didelon et Renaudin, nouvelle passerelle, médiathèque d'agglomération...).

Dans le cadre de la convention, l'EPF a acquis par voie amiable un certain nombre d'emprises très dégradées situées sur le site de l'ilot du Port rue de Bordeaux, à proximité immédiate du pôle de l'image Magélis en mai 2016. Suite à ces acquisitions, l'EPF a lancé de très importants travaux de démolition entre juin 2016 et début 2017, permettant de livrer un foncier entièrement démoli et prêt à l'emploi. Ce site a fait l'objet d'une consultation d'opérateurs en 2018, à l'issue de laquelle le Groupe Duval a signé une promesse de vente avec l'EPF le 18 décembre 2019, en vue de la réalisation sur ce site d'un programme mixte à dominante logements comprenant une résidence étudiante, une résidence intergénérationnelle, des logements libres et des bureaux.

En parallèle, la Préfecture de la Charente a déclaré d'Utilité Publique la maîtrise foncière de deux anciens garages en friche, situés carrefour Barrouilhet et boulevard Besson-Bey le 28 janvier 2016. Suite à la fixation judiciaire des prix, l'EPF est entré en possession de l'Ilot Barrouilhet et y a réalisé en 2019 des travaux de démolition des superstructures. Le site a été mis à disposition de la Collectivité et accueille actuellement un parking temporaire.

Sur l'ancien garage Fiat situé boulevard Besson-Bey, l'EPF doit indemniser les anciens propriétaires, suite à une procédure de fixation judiciaire qui s'est achevée au printemps 2022, et poursuit ses échanges avec l'ancien exploitant en vue d'une indemnisation avant de pouvoir entrer en possession du site.

Sur l'ancien site GDF enfin, l'EPF a mené des études de faisabilité, sans qu'une intervention foncière n'ait été menée.

Le stock de la convention en juillet 2022 atteint 3 228 551 € HT, pour un montant de dépenses à venir estimé à 1 130 000 € HT (travaux de dépollution et de renforcement du mur de soutènement, indemnisation exploitant garage Fiat).

Dans le même temps, les perspectives de recettes identifiées se limitent au montant de cession à l'opérateur (415 000 € HT) et aux subventions perçues dans le cadre du Fonds friches (699 064 € HT) sur l'ilot du Port.

L'EPF doit prendre en charge une partie du déficit de cette opération par le versement d'une minoration foncière de 700 000 € HT.

Ainsi, le stock final prévisionnel de la convention hors dépenses et recettes non connues à ce stade est estimé à 2 544 487 € HT.

Au vu de l'importance du montant prévisionnel de stock à rembourser par la Ville d'Angoulême à l'échéance de la convention, la collectivité et l'EPF ont convenu d'établir la présente convention financière qui vise à mettre en place un paiement échelonné par anticipation sur trois exercices.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION FINANCIERE

Cette convention financière a pour objet de préciser les modalités de remboursement par la Ville d'Angoulême d'une partie des dépenses réglées par l'EPF.

Elle vient compléter les modalités de clôture comptable de la convention déterminées à l'article 11 de la convention opérationnelle n°16-12-019.

Ces frais portent sur des dépenses foncières, de portage, de travaux et d'études sur les opérations Ilot Barrouilhet, Ilot du Port, Site interquartiers GDF, et « Dépenses et recettes générales ».

ARTICLE 2. — MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION

Dans le cadre de la mise en œuvre de la présente convention, l'EPF sollicitera plusieurs appels de fonds auprès de la Ville d'Angoulême pour un montant total prévisionnel de 2 544 487 € HT.

L'appel successif des fonds se fera par l'envoi de titres de recette justifiés des factures acquittées. Le versement de la participation s'effectuera de la manière suivante : l'EPF émettra plusieurs titres de recette à l'encontre de la Ville d'Angoulême, en application d'un état certifié des dépenses réalisées sur les opérations susvisées, , selon l'échéancier prévu ci-dessous.

Les factures des dépenses réalisées seront à disposition sur demande à l'EPF.

Echéance	Montant prévisionnel HT appels de remboursement	Montant prévisionnel € TTC
Au plus tard le 31	848 162 €	1 017 795 €

octobre 2022		
Au plus tard le 30 juin 2023	848 162 €	1 017 795 €
Au plus tard 30 juin 2024	848 163 €	1 017 796 €
Clôture de la convention	Paiement du solde éventuel de la convention à la clôture des opérations	
Total	2 544 487 €	3 053 386 €

Le cas échéant, et en fonction des capacités financières de la collectivité, il pourra être réalisé un ajustement à la hausse ou à la baisse des montants sollicités par appel de remboursement, dans la mesure où le montant total remboursé reste égal à 2 544 487 € HT.

Cette demande d'ajustement devra faire l'objet d'une demande écrite de la collectivité qui sera soumise à l'accord de l'EPFNA.

Une TVA sera appliquée au taux de 20% sur la participation financière de la Ville.

Les versements de la Ville devront intervenir dans un délai de 30 jours après émission du titre.

Le solde final de la convention sera calculé à la clôture de la convention. Le solde éventuellement dû sera facturé à la collectivité après déduction des versements prévisionnels issus de la présente convention financière.

ARTICLE 3. — ENGAGEMENTS MUTUELS

La Collectivité s'engage à reverser à l'EPF les montants sollicités par titre émis à son encontre. L'EPF enregistrera ces remboursements en atténuation de charges stockées, jusqu'à cession définitive de l'opération.

L'EPF s'engage à céder à la Ville d'Angoulême les fonciers objets de la présente convention (cf. périmètre en annexe) qui n'auraient pas fait l'objet de cession à des opérateurs privés avant la date d'échéance de la convention opérationnelle.

ARTICLE 4. — PROCEDURE MODIFICATIVE

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention est définie d'un commun accord entre les parties et fera l'objet d'un avenant.

Les avenants ont vocation à préciser les éléments modifiés de la présente convention, sans toutefois remettre en cause l'objet de la convention défini à l'article 1.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Ville d'Angoulême
représentée par son Maire

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

Xavier BONNEFONT

Sylvain BRILLET

Annexe 1 : Périmètre de la convention

Annexe 2 : Convention projet CCA n°16-12-019

Annexe 3 : Avenant n°1

Annexe 4 : Avenant n°2

Annexe 5 : Avenant n°3

Annexe 6 : Avenant n°4

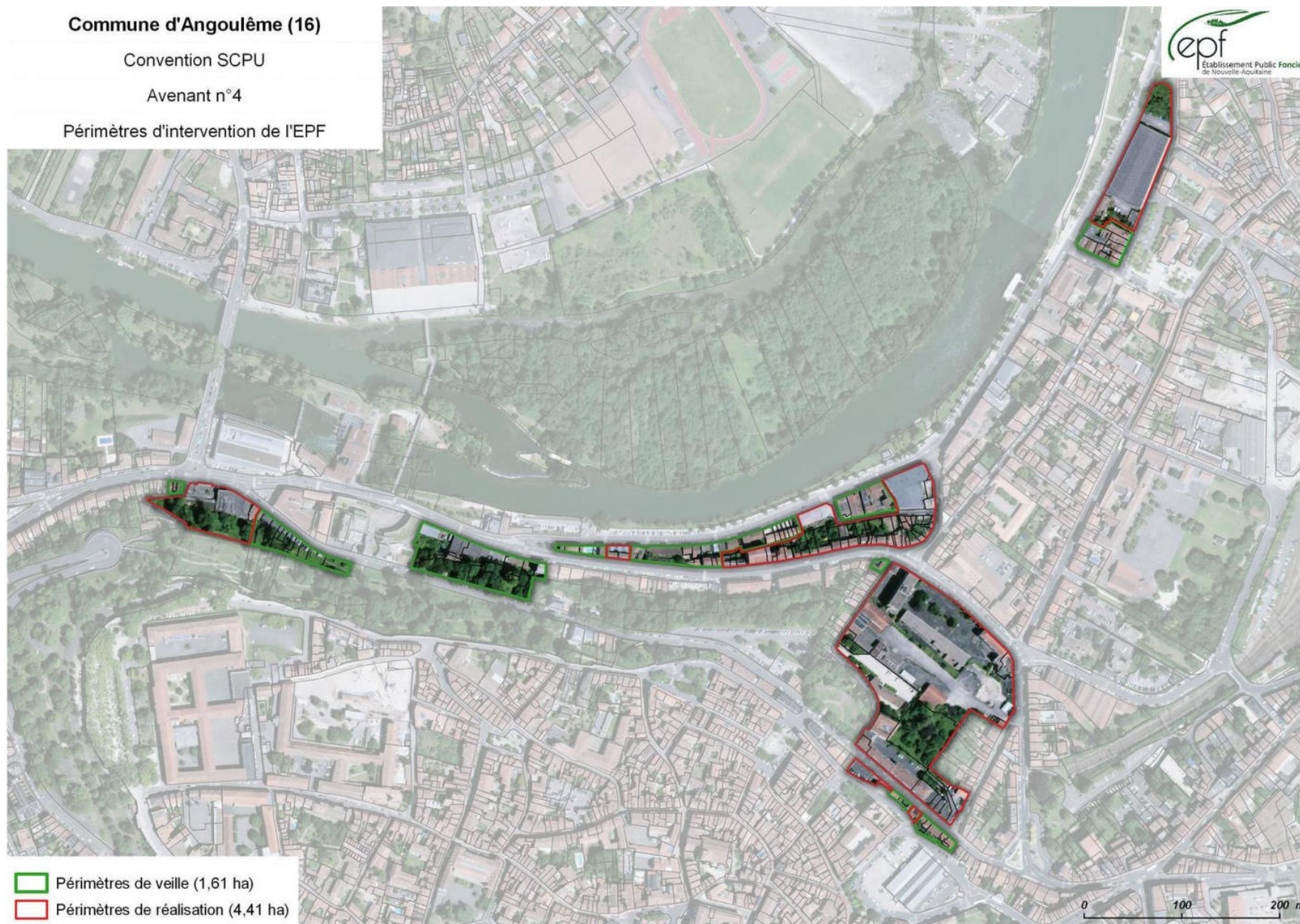
Annexe 7 : Avenant n°5



Commune d'Angoulême (16)

Convention SCPU

Avenant n°4

Périmètres d'intervention de l'EPF



-  Périmètres de veille (1,61 ha)
-  Périmètres de réalisation (4,41 ha)

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

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Délibération n° **B-2022-119**

Avenant n°3 à la convention d'adhésion-projet n°CCA 16-15-003 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte relative à la convention cadre n°CC 16-14-005 entre la communauté d'agglomération du Grand Angoulême le département de la Charente 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°3 à la convention d'adhésion-projet n°CCA 16-15-003 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte relative à la convention cadre n°CC 16-14-005 entre la communauté d'agglomération du Grand Angoulême le département de la Charente et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € 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 07/10/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **10 OCT. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **10 OCT. 2022**

La préfète **Le Secrétaire général pour les affaires régionales**

Patriek AMOUSSOU-ADEBLE
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°3 à la convention d'adhésion-projet n°CCA 16-15-003 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte relative à la convention cadre n°CC 16-14-005 entre la communauté d'agglomération du Grand Angoulême le département de la Charente et l'EPFNA

Objet : Acquisition de parcelles le long de la Charente afin de créer une voie douce

Contexte : Très attractive la Charente permet de relier les différentes grandes communes du département. Le projet consiste à assurer la maîtrise foncière le long de la Charente afin de créer une voie douce dédié aux modes de déplacements doux entre les communes de Merpins et de Saint-Yrieix-sur-Charente.

Projet : Suite à une enquête publique en 2013 le projet a été déclaré d'utilité publique le 3 avril 2014. Les parcelles ont été déclarées cessibles le 30 juin 2017 avec une ordonnance d'expropriation du 25 octobre 2017. Par la suite il y a eu 2 ordonnances rectificatives en date du 17 novembre 2017 et du 25 janvier 2021. Suite à l'ordonnance d'expropriation et de ses ordonnances rectificatives le juge de l'expropriation a été saisi. Désormais l'EPFNA est dans la phase finale des acquisitions amiables (traité d'adhésion) et des consignations des sommes dues suites aux différents jugements. Afin de pouvoir finaliser les dossiers d'acquisition et l'enregistrement de l'ordonnance d'expropriation auprès du SPF, il convient de prolonger la convention jusqu'au 31 décembre 2023.

Durée : 4 ans + 1 an

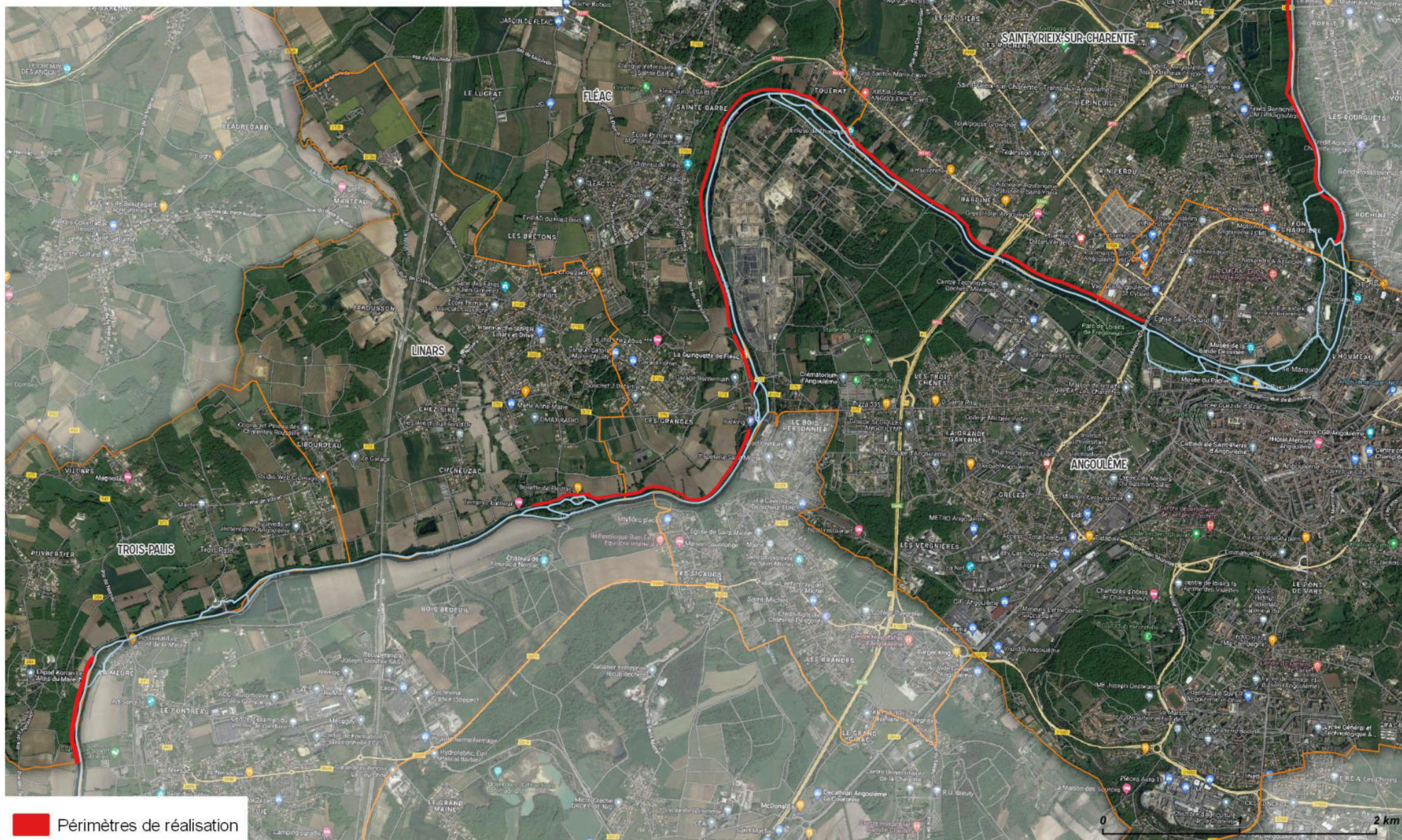
Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Grand Angoulême

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
47 494 960 €	24 101 920 €	95 273 472 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation correspond à un parcellaire d'une cinquantaine de parcelles, nues le long de la Charente, sur les communes de Fléac, Trois-Palis, Angoulême et Saint-Yrieix-sur-Charente.



 Périmètres de réalisation



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 16 - 15 – 003
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DE LA VOIE
DOUCE ET DE LA COULÉE VERTE**

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 - 14 – 005

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

LE DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté d'agglomération de Grand Angoulême, dont le siège est situé –25 Boulevard Besson Bey, 16023 ANGOULÊME Cedex – représentée par son président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil communautaire en date du,
ci-après dénommée « **l'EPCI** »

d'une part,

Le département de La Charente, dont le siège est – Hôtel du Département, 31 Boulevard Emile Roux 16000 ANGOULÊME – représenté par son président, **Monsieur Philippe BOUTY**, dûment habilité par une délibération du,

ci-après dénommé « **le département** »

d'autre part,

et

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

ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part.

PRÉAMBULE

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) a été sollicité par le département de la Charente, la communauté d'agglomération de Grand Cognac et la communauté d'agglomération de Grand Angoulême afin d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet de « Voie Douce » en Val de Charente dédié aux modes de déplacement doux entre les communes de Merpins et de Saint-Yrieix-sur-Charente.

Cette réalisation nécessite de maîtriser des emprises le long du fleuve de la Charente sur les communes de Cognac, Châteaubernard, Saint-Brice, Gensac-la-Pallue, Bourg-Charente, Jarnac, Triac-Lautrait, Bassac, Saint-Simon, Angeac-Charente, Châteauneuf-sur-Charente, Mosnac, Trois-palis, Linars, Fléac, Saint-Yrieix-sur-Charente et Angoulême.

Ainsi, une convention d'adhésion-projet n° CCA 16-15-003 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte relative à la convention cadre n° CC 16-14-005 a été signée le 27 novembre 2015 entre la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, le département de La Charente et l'EPFNA. Un avenant à cette convention a été signé le 4 juillet 2019 afin d'augmenter le plafond financier, d'élargir le périmètre d'intervention et de transférer les engagements de l'ancienne convention conclue avec la commune de Trois-Palis vers cette nouvelle convention.

Un avenant n°2 a été signé le 20 janvier 2021 prolongeant la convention jusqu'au 31 décembre 2022.

Le présent avenant est l'occasion de faire un point d'étape sur la procédure et les prochaines échéances.

1. Phase administrative

Suite à l'enquête publique qui a eu lieu du 09 octobre 2013 au 16 novembre 2013, le projet a été déclaré d'utilité publique le 03 avril 2014.

Par arrêté du 13 juillet 2016, le Préfet de la Charente a prescrit l'ouverture de l'enquête publique parcellaire. Cette enquête s'est déroulée du 13 septembre 2016 au 04 octobre 2016 inclus. Le 25 octobre 2016, le commissaire enquêteur a rendu son rapport d'enquête et émis un avis favorable.

Les parcelles comprises dans le périmètre de l'enquête ont été déclarées cessibles le 30 juin 2017.

2. Transfert de propriété

Le Juge de l'Expropriation a rendu une ordonnance d'expropriation le 25 octobre 2017.

Celle-ci a ensuite été modifiée par une ordonnance rectificative du 27 novembre 2017 et du 25 janvier 2021, corrigeant des erreurs matérielles.

Il convient de finaliser l'enregistrement des ordonnances auprès du Service de la Publicité Foncière.

3. Notification des offres

Conformément à l'article R. 311-6 du code de l'expropriation, l'EPFNA a procédé à la notification et à la signification des mémoires valant offre le 23 avril 2019.

4. Saisine du juge de l'expropriation

Conformément à l'article R. 311-9 du code de l'expropriation, à défaut d'accord dans le délai d'un mois à compter de la notification du mémoire prévu à l'article R. 311-6, l'EPFNA a procédé à la saisine du juge de l'expropriation le 10 octobre 2019 aux fins de fixation judiciaire du prix.

Sur le territoire de Grand Angoulême, la procédure d'expropriation concerne 116 propriétaires et 101 parcelles répartis en 68 comptes de propriétés (dossiers d'expropriation) comme suit :

- 5 dossiers sur Angoulême
- 26 dossiers du Fléac
- 1 dossier sur Trois-Palis
- 36 dossiers sur Saint-Yrieix-sur-Charente

Suite aux transports et aux audiences, l'EPFNA recevait en novembre 2021 les derniers jugements fixant les indemnités d'expropriation.

Courant 2022, l'EPFNA a procédé aux paiements/consignations des sommes dues suite aux jugements tout en finalisant les derniers traités d'adhésion et l'enregistrement des ordonnances et actes auprès du Service de la Publicité Foncière.

Le présent avenant vise à proroger la durée de portage des biens immeubles acquis par l'EPFNA inscrite dans la convention initiale. En effet, la convention prévoyait une durée de portage de 3 ans à compter de la première acquisition. L'avenant n°2 prolongeait cette durée jusqu'au 31 décembre 2022.

Mais vu les délais d'enregistrement auprès du Service de la Publicité Foncière, les délais de recours des expropriés, il convient de prolonger la durée de la convention afin de finaliser les dernières acquisitions par l'EPFNA tout en respectant les délais administratifs et de recours juridiques.

Vu ce qui précède et le calendrier judiciaire que nous ne maîtrisons pas, le présent avenant vise ainsi à proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2023. A noter que les rétrocessions des emprises foncières concernées par ce projet seront réalisées nécessairement au cours de l'année 2023 afin de clôturer cette intervention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Ainsi, il est nécessaire de modifier le paragraphe 4.1 « Durée de la convention » de l'article 4 « Déroulement de la convention » de la convention initiale comme suit :

La fin de la convention est fixée au **31 décembre 2023**. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

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

- Acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- Paiement du prix par l'EPCI ;

- Réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Les autres dispositions de la convention n° CCA 16-15-003 et ses avenants restent inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

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

Le Département de La Charente
représenté par son président,

Xavier BONNEFONT

Philippe BOUTY

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Convention d'adhésion-projet n°16-15-003.

Annexe 2 : Avenant n°1.

Annexe 3 : Avenant n°2.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Délibération n° B-2022-120

Avenant n°3 à la convention opérationnelle d'adhésion-projet n°CCA 16-14-065 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte relative à la convention cadre n°CC 16-14-005 entre la communauté d'agglomération de Grand Cognac, le département de la Charente 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°3 à la convention opérationnelle d'adhésion-projet n°CCA 16-14-065 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte relative à la convention cadre n°CC 16-14-005 entre la communauté d'agglomération de Grand Cognac, le département de la Charente et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 186 200 € 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 07/10/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 10 OCT. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Madame la Préfète de région
Bordeaux, le 10 4 OCT. 2022
Pour la Préfète,

La préfète

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°3 à la convention opérationnelle d'adhésion-projet n°CCA 16-14-065 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte relative à la convention cadre n°CC 16-14-005 entre la communauté d'agglomération de Grand Cognac, le département de la Charente et l'EPFNA

Objet : Acquisition de parcelle le long de la Charente afin de créer une voie douce

Contexte : Très attractive la Charente permet de relier les différentes grandes communes du département. Le projet consiste à assurer la maîtrise foncière le long de la Charente afin de créer une voie douce dédié aux modes de déplacements doux entre les communes de Merpins et de Saint-Yreix-sur-Charente.

Projet : Suite à une enquête publique en 2013 le projet a été déclaré d'utilité publique le 3 avril 2014. les parcelles ont été déclarées cessibles le 30 juin 2017 avec une ordonnance d'expropriation du 25 octobre 2017. Par la suite il y a eu 2 ordonnances rectificatives en date du 17 novembre 2017 et du 25 janvier 2021. Suite à l'ordonnance d'expropriation et de ses ordonnances rectificatives le juge de l'expropriation a été saisi. Désormais l'EPFNA est dans la phase finale des acquisitions amiables (traité d'adhésion) et des consignations des sommes dues suites aux différents jugements. Afin de pouvoir finaliser les dossiers d'acquisition et l'enregistrement de l'ordonnance d'expropriation auprès du SPF, il convient de prolonger la convention jusqu'au 31 décembre 2023.

Durée : 4 ans + 1 an

Montant : 186 200 €

Garantie de rachat : Grand Cognac

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
33 879 387 €	21 477 730 €	43 925 422 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation correspond à un parcellaire d'une cinquantaine de parcelles, nues le long de la Charente, sur les communes de Châteauneuf-sur-Charente, Angeac-sur-Charente, Bassac, Triac-Lautrait, Jarnac, Bourg-Charente, Châteaubernard, Gensac la Pallue et Cognac.



 Périmètres de réalisation



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 16 -14-065
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DE LA VOIE
DOUCE ET DE LA COULÉE VERTE**

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 - 14 – 005

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION DE GRAND COGNAC

LE DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La communauté d'agglomération de Grand Cognac, dont le siège est situé – 6 rue de Valdepeñas CS10216 - 16111 COGNAC Cedex – représentée par son Président, **Monsieur Jérôme SOURISSEAU**, dûment habilité par une délibération du Conseil de Grand Cognac du

ci-après dénommée « **l'EPCI** »

d'une part,

Le département de La Charente, dont le siège est – Hôtel du Département, 31 Boulevard Emile Roux 16000 ANGOULÊME – représenté par son Président, **Monsieur Philippe BOUTY**, dûment habilitée par une délibération du

ci-après dénommé « **le département** »

d'autre part,

et

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

ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part.

PRÉAMBULE

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) a été sollicité par le département de la Charente, la communauté d'agglomération de Grand Cognac et la communauté d'agglomération de Grand Angoulême afin d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet de « Voie Douce » en Val de Charente dédié aux modes de déplacement doux entre les communes de Merpins et de Saint-Yrieix-sur-Charente.

Cette réalisation nécessite de maîtriser des emprises le long du fleuve de la Charente sur les communes de Cognac, Châteaubernard, Saint-Brice, Gensac-la-Pallue, Bourg-Charente, Jarnac, Triac-Lautrait, Bassac, Saint-Simon, Angeac-Charente, Châteauneuf-sur-Charente, Mosnac, Troispalis, Linars, Fléac, Saint-Yrieix-sur-Charente et Angoulême.

Ainsi, une convention d'adhésion-projet n° CCA 16-14-065 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte relative à la convention cadre n° CC 16-14-005 a été signée le 14 avril 2015 entre la communauté d'agglomération de Grand Cognac, le département de La Charente et l'EPFNA. Un avenant à cette convention a été signé le 7 janvier 2019 afin d'augmenter le plafond financier, d'élargir le périmètre d'intervention et de transférer les engagements des anciennes conventions conclues avec les communes d'Angeac-Charente, Bassac, Bourg-Charente, Châteauneuf-sur-Charente, Gensac-la-Pallue, Jarnac, Mosnac, Saint-Simon et Triac-Lautrait.

Un avenant n°2 a été signé le 20 janvier 2021 prolongeant la convention jusqu'au 31 décembre 2022.

Le présent avenant est l'occasion de faire un point d'étape sur la procédure et les prochaines échéances.

1. Phase administrative

Suite à l'enquête publique qui a eu lieu du 09 octobre 2013 au 16 novembre 2013, le projet a été déclaré d'utilité publique le 03 avril 2014.

Par arrêté du 13 juillet 2016, le Préfet de la Charente a prescrit l'ouverture de l'enquête publique parcellaire. Cette enquête s'est déroulée du 13 septembre 2016 au 04 octobre 2016 inclus. Le 25 octobre 2016, le commissaire enquêteur a rendu son rapport d'enquête et émis un avis favorable.

Les parcelles comprises dans le périmètre de l'enquête ont été déclarées cessibles le 30 juin 2017.

2. Transfert de propriété

Le Juge de l'Expropriation a rendu une ordonnance d'expropriation le 25 octobre 2017. Celle-ci a ensuite été modifiée par une ordonnance rectificative du 27 novembre 2017 et du 25 janvier 2021, corrigeant des erreurs matérielles. Il convient de finaliser l'enregistrement des ordonnances auprès du Service de la Publicité Foncière.

3. Notification des offres

Conformément à l'article R. 311-6 du code de l'expropriation, l'EPFNA a procédé à la notification et à la signification des mémoires valant offre le 23 avril 2019.

4. Saisine du juge de l'expropriation

Conformément à l'article R. 311-9 du code de l'expropriation, à défaut d'accord dans le délai d'un mois à compter de la notification du mémoire prévu à l'article R. 311-6, l'EPFNA a procédé à la saisine du juge de l'expropriation le 10 octobre 2019 aux fins de fixation judiciaire du prix.

Sur le territoire de Grand Cognac, la procédure d'expropriation concerne 56 propriétaires dont 50 parcelles répartis en 31 comptes de propriétés (dossiers d'expropriation) comme suit :

- 1 dossier sur la commune de Châteauneuf-sur-Charente
- 1 dossier sur la commune de Angeac-sur-Charente
- 7 dossiers sur la commune de Bassac
- 1 dossier sur la commune de Triac-Lautrait
- 1 dossier sur la commune de Jarnac
- 17 dossiers sur la commune de Bourg-Charente
- 1 dossier sur la commune de Châteaubernard
- 1 dossier sur la commune de Gensac la Pallue
- 1 dossier sur la commune de Cognac

Suite aux transports et aux audiences, l'EPFNA recevait en novembre 2021 les derniers jugements fixant les indemnités d'expropriation.

Courant 2022, l'EPFNA a procédé aux paiements/consignations des sommes dues suite aux jugements tout en finalisant les derniers traités d'adhésion et l'enregistrement des ordonnances et actes auprès du Service de la Publicité Foncière.

Le présent avenant vise à proroger la durée de portage des biens immeubles acquis par l'EPFNA inscrite dans la convention initiale. En effet, la convention prévoyait une durée de portage de 3 ans à compter de la première acquisition L'avenant n°2 prolongeait cette durée jusqu'au 31 décembre 2022.

Mais vu les délais d'enregistrement auprès du Service de la Publicité Foncière, les délais de recours des expropriés, il convient de prolonger la durée de la convention afin de finaliser les dernières acquisitions par l'EPFNA tout en respectant les délais administratifs et de recours juridiques.

Vu ce qui précède et le calendrier judiciaire que nous ne maîtrisons pas, le présent avenant vise ainsi à proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2023. A noter que les rétrocessions des emprises foncières concernées par ce projet seront réalisées nécessairement au cours de l'année 2023 afin de clôturer cette intervention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Ainsi, il est nécessaire de modifier le paragraphe 4.1 « Durée de la convention » de l'article 4 « Déroulement de la convention » de la convention initiale comme suit :

La fin de la convention est fixée au **31 décembre 2023**. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la communauté d'agglomération de Grand Cognac est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

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

- Acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;

- Paiement du prix par l'EPCI ;
- Réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Les autres dispositions de la convention n° CCA 16-14-065 et de ses avenants restent inchangées.

Fait à Poitiers , le en 4 exemplaires originaux

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

Le Département de La Charente
représenté par sa Vice-Présidente en charge de la
commission Environnement et Préservation des
Ressources,

Jérôme SOURISSEAU

Philippe BOUTY

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Convention d'adhésion-projet n°16-14-065.

Annexe 2 : Avenant n°1.

Annexe 2 : Avenant n°2.

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

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Délibération n° **B-2022- 121**

Convention d'études pour une opération en renouvellement urbain à l'échelle du quartier de la gare pour le développement du nouveau siège communautaire de l'EPCI entre la Communauté de Communes Val de Charente 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 pour une opération en renouvellement urbain à l'échelle du quartier de la gare pour le développement du nouveau siège communautaire de l'EPCI entre la Communauté de Communes Val de Charente et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 50 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée.

La présidente du conseil d'administration, le 07/10/2022

Transmis à la préfecture de région le **10 OCT. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **14 OCT. 2022**

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Rapport du directeur général

Convention d'études pour une opération en renouvellement urbain à l'échelle du quartier de la gare pour le développement du nouveau siège communautaire de l'EPCI entre la Communauté de Communes Val de Charente et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement d'une friche dans le quartier de la gare pour l'installation du nouveau siège communautaire

Contexte : La commune de Ruffec est située au Nord du département de La Charente, entre Poitiers et Angoulême. Elle est le chef-lieu d'un canton du Nord-Charente et abrite le siège de la communauté de communes Val de Charente.

Elle est desservie par la Nationale 10, qui contourne la ville par l'Ouest et possède une gare sur la ligne Paris-Bordeaux, les usagers peuvent utiliser les TER à destination d'Angoulême ou de Poitiers.

Projet : La communauté de communes est aujourd'hui locataire de son siège administratif. Le propriétaire, Logélia, a signifié à la collectivité son souhait de récupérer ses locaux pour ouvrir un centre de formation pour les migrants. Le bail va néanmoins être prolongé afin de laisser le temps à la Communauté de Communes de trouver un nouveau foncier et de déménager.

Aussi, dans la continuité d'une réflexion engagée ces dernières années, la Collectivité envisage de réinvestir un linéaire de bâtisses en friche dans le quartier de la gare. Elle a ainsi sollicité l'intervention de l'EPFNA afin d'envisager la maîtrise foncière et la démolition de ce linéaire dégradé.

Durée : 18 mois

Montant : 50 000 €


Garantie de rachat : Communauté de Communes Val de Charente

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
5 397 990 €	802 778 €	3 307 999 €

Périmètre : Périmètre d'études à l'échelle d'un îlot d'environ 1,9 hectares comportant de nombreux bâtis vacants, plus ou moins dégradés situé dans le quartier de la gare de Ruffec.



 Périmètre d'étude (1,92 ha)



CONVENTION D'ÉTUDES N°

**POUR UNE OPERATION EN RENOUVELLEMENT URBAIN A L'ECHELLE DU
QUARTIER DE LA GARE POUR LE DEVELOPPEMENT DU NOUVEAU SIEGE
COMMUNAUTAIRE DE L'EPCI**

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VAL DE CHARENTE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté de communes Val de Charente**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 9 boulevard des Grands Rocs à Ruffec (16700) – représentée par **Monsieur Thierry BASTIER, son président**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 07 octobre 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Ruffec

La commune de Ruffec est située au Nord du département de La Charente, entre Poitiers et Angoulême. Elle est le chef-lieu d'un canton du Nord-Charente et abrite le siège de la communauté de communes Val de Charente.

Elle est desservie par la Nationale 10, qui contourne la ville par l'Ouest et possède une gare sur la ligne Paris-Bordeaux, les usagers peuvent utiliser les TER à destination d'Angoulême ou de Poitiers.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune et la communauté de communes :

	Ruffec	CdC Val de Charente	Charente
Population (2018)	3 377	13 841	351 778
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,7	-0,5	-0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux	4,6 %	1,8 %	8 %
Rythme de construction annuel	16,4	27,6	750,8
Taux de vacance du parc de logements	18,2 %	13,0 %	10,6 %
Nombre de personnes par ménages	1,82	2,05	2,08

La Communauté de communes de Val de Charente,

La Communauté de communes de Val de Charente a été créée par l'arrêté préfectoral du 31 mai 2013. Elle est née de la fusion de trois anciennes communautés de communes (CdC du Pays de Villefagnan, CdC des Trois Vallées, CdC de Ruffec) et de l'extension à la commune de Villefagnan. Elle regroupe aujourd'hui 32 communes, et 14 076 habitants (2019).

Agissant en application de la délibération en date du 07 décembre 2017, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de Val de Charente, 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 2018 ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

RNU		Jusqu'à l'approbation du PLU de Ruffec
PLU de Ruffec	En cours	Approbation prévue en fin d'année 2022
SCOT	SCOT du Pays Ruffécois approuvé le 25 mars 2019	

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'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 présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la communauté de communes Val de Charente et l'EPFNA

Elle :

- définit les objectifs partagés par l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définit les engagements et obligations que prennent 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
- précise les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Communauté de communes, 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 :

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

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

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

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

1.3. La convention cadre

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° CC 16-19-014 signée le 11 mars 2019, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 18 décembre 2018 et du bureau du 29 janvier 2019.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- D'assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain ;
- De définir les objectifs partagés de la Communauté de communes à travers ses documents de planification, et de l'EPFNA à travers son programme pluriannuel d'intervention (PPI) ;

- D'engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations (recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires).

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité.

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA dans ses 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 communauté de communes est aujourd'hui locataire de son siège administratif localisé à Ruffec auprès de Logélia, le bailleur social du département. Seulement, Logélia a signifié à la collectivité son souhait de récupérer ses locaux pour ouvrir prochainement un centre de formation pour les migrants. Le bail va néanmoins être prolongé afin de laisser le temps à l'intercommunalité de trouver un nouveau foncier et de déménager. Aussi, dans la continuité d'une réflexion engagée ces dernières années, la Collectivité envisage de développer son siège communautaire dans le cadre d'une opération en renouvellement urbain au niveau d'un linéaire de bâtisses en friche situées dans le quartier de la gare. Ce projet participera à la volonté politique de redynamiser ce quartier à enjeux mais en déshérence depuis plusieurs années.

Même si un linéaire bâti a été identifié par la collectivité, il est proposé de réfléchir le projet globalement à l'échelle d'un îlot comportant de nombreux bâtis vacants, plus ou moins dégradés. En effet, si la Collectivité valide son installation dans ce quartier, la réflexion doit être plus globale au regard de l'attractivité que cet équipement pourra générer à une échelle plus globale.

Dans ce cadre, la communauté de communes va lancer une étude de faisabilité pour détailler le futur projet, son programme architectural et son chiffrage. A préciser que ce projet pourrait être éligible à plusieurs subventions (DETR ; fonds friche, aides régionales, ...).

Le secteur d'intervention sur lequel seront réalisées les études est identifié comme « REINVESTISSEMENT D'UNE FRICHE DANS LE QUARTIER DE LA GARE POUR L'INSTALLATION DU NOUVEAU SIEGE COMMUNAUTAIRE » et défini par les éléments suivants :

- Zonage PLU : UB (en cours de validation)
- OAP – Secteur Gare
- Bâtis en mauvais état à réhabiliter et à démolir



2.2 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Concernant l'intervention de l'EPF pour le compte de ce projet, il est proposé dans un premier temps d'étudier finement les coûts de démolition et de désamiantage du linéaire bâti objet de la sollicitation. L'objectif sera ainsi d'avoir une vision claire de la faisabilité technique et financière de la démolition du linéaire de bâtisses identifiées pour le projet et permettra également d'avoir des arguments de négociation vis-à-vis des propriétaires. Selon les résultats de ces investigations, une convention de réalisation pourra être signée par la suite ce qui permettra à l'EPFNA de négocier et d'acquérir les fonciers sur le périmètre validé avec la collectivité.

Les parties conviennent donc de lancer les études suivantes :

	Plan guide de valorisation foncière	X	Diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	X	Diagnostic « démolition » 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
	Gisement foncier		Etude de faisabilité
	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)		Etude de réhabilitation et économiste de la construction
	Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Diagnostic amiante

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 communauté de communes, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, l'intercommunalité 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 communauté de communes 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 collectivité sera redevable du montant de l'étude 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 6 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention d'études, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (50 000 € HT)

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

Au terme de ou des études, la Collectivité 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 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.

L'EPFNA transmettra à la communauté de communes, 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 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 – SUITE DE LA CONVENTION

Au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires 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 collectivité, 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 9 – TRANSMISSION DES DONNEES

L'intercommunalité transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

L'Intercommunalité transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

L'EPFNA s'engage à remettre à 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 10 – COMMUNICATION

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 11 – 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.

L'intercommunalité 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 communauté de communes Val de Charente
représentée par son président,

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

Thierry BASTIER

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° 16-19-014 signée

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

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Délibération n° **B-2022- 112**

Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°17-16-021 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la commune de La Tremblade, la communauté d'agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA

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

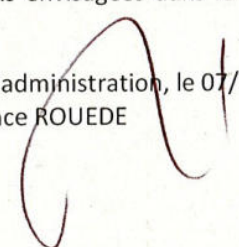
Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de 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°3 à la convention opérationnelle n°17-16-021 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la commune de La Tremblade, la communauté d'agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/10/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le **10 OCT. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **10 4 OCT. 2022**

La préfète

Pour la Préfète,
Le représentant général pour les affaires régionales


Patrick AMOUSSOU-ADERLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°17-16-021 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la commune de La Tremblade, la communauté d'agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA

Objet : Intervention sur des emprises de type « dents creuses » et bâtis dégradés qui ont été repérés par la Commune en centre-ville, derniers fonciers mobilisables de la commune en vue du développement de programmes de logements locatifs sociaux.

Contexte : La commune de La Tremblade connaît un manque de logements locatifs sociaux sur son territoire (7,1 % du parc de logements en 2016). L'intervention de l'EPFNA porte sur des emprises de type « dents creuses » et bâti dégradé qui ont été repérés par la Commune en centre-ville. Un arrêté préfectoral du 22 décembre 2017 a constaté la carence de la Commune au titre de la loi SRU. Cet arrêté préfectoral a été renouvelé en date du 11 décembre 2020. Dans ce cadre, l'EPFNA a d'ores et déjà préempté cinq propriétés afin de permettre la construction d'une soixantaine de logements locatifs sociaux. De plus, à la demande de la Commune, l'EPFNA a lancé courant 2022 une demande de déclaration d'utilité publique (DUP) sur huit propriétés dans le but de réaliser la construction d'une soixantaine de logements locatifs sociaux.

Projet : Cet avenant a pour objet de modifier :

- le périmètre d'intervention afin d'intégrer l'ensemble des propriétés objet de la demande de Déclaration d'Utilité Publique, ainsi que les fonciers maîtrisés ou en cours de maîtrise par l'EPFNA suite à deux préemptions réalisées depuis l'été 2021;
- le montant de la convention de 1 000 000 € soit un plafond de 3 000 000 € afin d'anticiper les acquisitions à venir dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique en cours sur la commune;
- la durée de la convention : prolongation de 6 mois soit jusqu'au 30 juin 2024 afin de faciliter une éventuelle transition avec le prochain triennal notamment la délégation de DPU à l'EPFNA par le préfet.

Durée : 8 ans

Montant : 2 000 000 € + 1 000 000 €

Garantie de rachat : Ville de la Tremblade

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 819 591 € / 2 011 503 €	1 509 973 €	3 528 854 €

Périmètre : Les périmètres de réalisation correspondent à des emprises foncières identifiées par la commune afin de permettre la création de logements sociaux d'une surface d'environ 2,4 hectares.



AJOUT DE QUATRE NOUVEAUX SITES
 -Rue des Calfats / Rue de la Sibonnerie : parcelle AP 187
 -3 Rue Marcel Gaillardon : parcelle AP 89
 -3 rue Lafond : parcelle AC 89
 -Rue de la Résinerie : parcelles CZ 29-30

Suppression du Site n°2

Périmètres de veille (5,55 km²)
 Périmètres de réalisation (2,39 ha)

0 0.5 1 km

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



**AVENANT N°3 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-16-021
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENT SOCIAL**

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TREMBLADE (17)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de La Tremblade, dont le siège est situé 23 rue de la Seudre - 17390 La Tremblade, représentée par son Maire, **Madame Laurence OSTA-AMIGO**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, dont le siège est situé 107 avenue de Rochefort - 17201 Royan cedex, représentée par son Président, **Monsieur Vincent BARRAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil communautaire en date du,
Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la CARA** » ;

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

d'autre part,





Commune de La Tremblade (17)

Développement de l'offre en logement social

Avenant n° 3

Périmètres d'intervention de l'EPF

Rue des Calfats / Rue de la Sibonnerie

1259 m²

Périmètre de réalisation





Commune de La Tremblade (17)
 Développement de l'offre en logement social
 Avenant n° 3
 Périmètres d'intervention de l'EPF
 3 Rue Marcel Gaillardon

□ Périmètre de réalisation 3313 m²



Commune de La Tremblade (17)

Développement de l'offre en logement social

Avenant n° 3

Périmètres d'intervention de l'EPF


3 rue Lafond

336 m²

□ Périmètre de réalisation



Commune de La Tremblade (17)
 Développement de l'offre en logement social
 Avenant n°3
 Périmètres d'intervention de l'EPF
 Rue de la Résinerie


 Périmètre de réalisation 858 m²

PRÉAMBULE

Le 21 juillet 2016, l'EPFNA, la Commune de La Tremblade et la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logement social sur la commune de La Tremblade. En effet, la commune connaît un manque de logements locatifs sociaux sur son territoire (7,1 % du parc de logements en 2016). L'intervention de l'EPFNA porte sur des emprises de type « dents creuses » et bâti dégradé qui ont été repérés par la Commune en centre-ville.

Depuis, un arrêté préfectoral du 22 décembre 2017 a constaté la carence de la Commune au titre de la loi SRU. Cet arrêté préfectoral a été renouvelé en date du 11 décembre 2020. En effet, selon les objectifs fixés par l'Etat, la Commune devait ainsi construire environ 149 logements sociaux sur le triennal 2017-2019 afin d'accroître la part d'habitat social. De ce fait, le droit de préemption urbain (DPU) lui a été retiré, par un arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2018, réitéré en date du 23 décembre 2020, pour être délégué à l'EPFNA. Ainsi, l'EPFNA a la capacité de se substituer à la Commune, avec son accord préalable, pour préempter des fonciers pouvant ainsi accueillir des opérations de logements locatifs sociaux. Dans ce cadre, l'EPFNA a d'ores et déjà préempté cinq propriétés afin de permettre la construction d'une soixantaine de logements locatifs sociaux.

Outre l'exercice du droit de préemption, l'EPFNA pourra lancer, en partenariat avec la collectivité, une étude de gisements fonciers visant à repérer de nouvelles emprises susceptibles d'accueillir des logements sociaux et sur lesquelles l'EPFNA pourra négocier à l'amiable avec les propriétaires ; l'objectif étant de mobiliser rapidement l'ensemble des fonciers disponibles pour permettre à la Commune de rattraper son retard en matière de logements locatifs sociaux.

De plus, à la demande de la Commune, l'EPFNA a lancé courant 2022 une demande de déclaration d'utilité publique (DUP) sur huit propriétés dans le but de réaliser la construction d'une soixantaine de logements locatifs sociaux.

Une nouvelle convention tripartite a été signée le 9 septembre 2021 par l'Etat, la Commune et l'EPFNA afin de tenir compte de l'arrêté préfectoral en date du 11 décembre 2020 prononçant la carence de la Commune. Cette convention tripartite précise les conditions et modalités d'usage du droit de préemption urbain par l'EPFNA ainsi que les engagements de l'Etat et de la Commune, au service de la mobilisation du foncier pour le développement de programmes comprenant des logements locatifs sociaux.

Cet avenant a pour objet de :

- modifier le périmètre d'intervention afin d'intégrer l'ensemble des propriétés objet de la demande de Déclaration d'Utilité Publique, ainsi que les fonciers maîtrisés ou en cours de maîtrise par l'EPF suite à deux préemptions réalisées depuis l'été 2021 ;
- d'augmenter le montant de la convention de 1 000 000 € soit un plafond de 3 000 000 € afin d'anticiper les acquisitions à venir dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique en cours sur la commune ;
- prolonger la durée de la convention de 6 mois soit jusqu'au 30 juin 2024 afin de faciliter une éventuelle transition avec le prochain triennal notamment la délégation du DPU à l'EPF par le préfet.

Ainsi, afin de poursuivre l'accompagnement de la Commune dans le développement de l'offre de logements sociaux et de poursuivre les objectifs fixés par l'Etat, il convient de faire évoluer les dispositions de la présente convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – Modification du périmètre d'intervention

Cet article vient modifier l'article 2 – PERIMETRES D'INTERVENTION de la convention initiale afin d'inclure certains sites en périmètre de réalisation.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur les cartes. Ces emprises foncières identifiées par la Commune, pourront, à la faveur de travaux de construction ou de réhabilitation, permettre la création de logements sociaux :

– **Projet 1 : Parcelle cadastrée AI 117 sise Fief de la Pesse**

Il s'agit d'un grand terrain nu de 3 501 m² susceptible de permettre la construction d'une quinzaine de logements sociaux sous forme de maisons de ville ou de petits immeubles collectifs. Une déclaration d'utilité publique « multisites » est sollicitée sur ce bien.

– **Projet 2 : Parcelle cadastrée AE 214 sise 26 rue Bouffard** est exclue du périmètre objet de la procédure de déclaration d'utilité publique et du périmètre d'intervention de l'EPFNA.

– **Projet 3 : Parcelles cadastrées AC 160 et 163 sises 31 rue du Docteur Fourcade et 6 rue de la Noue**

Il s'agit de deux emprises foncières situées de part et d'autre de la « petite » rue de la Noue et constituées de bâtis anciens relativement dégradés. Certains bâtiments, de qualité, pourraient être réhabilités pour créer des logements sociaux. A l'inverse, d'autres bâtiments, sans réel intérêt, pourraient être démolis pour laisser place à des espaces verts et des espaces de stationnement pour les futurs logements.

– **Projet 4 : Parcelles cadastrées AD 75 et 74 sises 80 boulevard du Maréchal Joffre et « Tirpee »**

Il s'agit d'une ancienne station-service désaffectée et d'un terrain nu en friche. Le tout constitue une emprise foncière de 1 324 m² située en entrée de ville et desservie, d'un côté, par le boulevard du Maréchal Joffre et, de l'autre, par la rue du Vieux Moulin. Une opération de démolition-reconstruction permettrait d'effacer cette friche économique et de créer de nouveaux logements sociaux. Une déclaration d'utilité publique « multisites » est sollicitée sur ce bien.

– **Projet 5 : Parcelle cadastrée AC 136 sise 53 rue Georges Clémenceau**

Il s'agit d'une bâtisse vacante sur deux niveaux pouvant être réhabilitée pour revaloriser ce bien et ainsi créer plusieurs logements sociaux. La dépendance donnant sur la rue serait vouée à la démolition afin de donner un accès pour du stationnement à l'arrière de la parcelle. Une déclaration d'utilité publique « multisites » est sollicitée sur ce bien.

– **Projet 6 : Parcelle cadastrée CW 88 sise 33 rue des Riveaux**

Ce terrain nu d'une surface de 3 400 m² a été acquis par l'EPFNA le 7 novembre 2018 dans le cadre d'une préemption. L'EPFNA a signé une promesse de vente avec un bailleur social pour la réalisation de 17 logements locatifs sociaux.

– **Projet 7 : Parcelles cadastrées ZA 123 et 124 sises rue Bouffard**

Ces deux parcelles nues d'une surface totale de 2 535 m² ont été préemptées par l'EPFNA en novembre 2018. Après sollicitation des bailleurs locaux, l'EPFNA a pu obtenir un engagement de la part d'un bailleur pour la réalisation de 10 logements locatifs sociaux.

- **Projet 8 : Parcelles cadastrées AI n° 303, 306, 307, 308, 311 et 314 sises 53 rue Benjamin Delessert**
Ces parcelles d'une surface totale de 2 870 m² ont été préemptées par l'EPFNA en février 2019. L'EPFNA a signé par la suite une promesse de vente avec un opérateur pour la construction en VEFA pour un bailleur social de 14 logements locatifs sociaux.

- **Projet 9 : Parcelles cadastrées AR 180 et 188 sises 2 rue du Maréchal Juin et 38 rue de la Sablière**
Il s'agit d'une propriété en vente à l'abandon depuis plusieurs années (blocage dans la succession). Il s'agit d'un foncier en partie bâti comprenant une maison, des dépendances et un jardin en fond de parcelle. Une opération de logements locatifs sociaux en réhabilitation et/ou en démolition/reconstruction pourrait être envisagée. Une déclaration d'utilité publique « multisites » est sollicitée sur ce bien.

- **Projet 10 : Parcelle cadastrée AE 5 sise 14 rue de la Providence**
Cette parcelle d'une surface de 1 544 m² comprend un bâtiment anciennement à usage de garage et de stockage voué à être démolit. Ce foncier a l'avantage de présenter un double accès, par la rue de la Providence et la rue de l'Ardillière). Après sollicitation des bailleurs locaux, l'EPFNA a pu obtenir un engagement de la part d'un bailleur pour la réalisation de 6 logements locatifs sociaux. Une déclaration d'utilité publique « multisites » est sollicitée sur ce bien.

- **Projet 11 : Parcelle cadastrée AP 187 sise rue des Calfats / rue de la Sibonnerie**
Cette propriété de 1155 m² après division, bâtie d'un garage, est en cours de maîtrise par l'EPF suite à une préemption réalisée en mars 2022. Le projet prévoit sur ce site la réalisation d'un programme de 8 logements locatifs sociaux en individuel groupé, après démolition du garage.

- **Projet 12 : Parcelle cadastrée AP 89 sise 3 rue Marcel Gallardon**
Cette propriété de 3319 m² comprenant une maison d'habitation a fait l'objet d'une acquisition par l'EPF en août 2021, suite à une préemption. Le programme prévoit la réalisation d'une opération d'ensemble en lien avec les fonciers mitoyens de l'ancienne gendarmerie, maîtrisés par la Ville de la Tremblade, en vue de la réalisation d'une vingtaine de logements sociaux.

- **Projet 13 : Parcelle cadastrée AC 89 sise 3 rue Lafond**
Cette parcelle de 336 m² se compose d'une maison d'habitation d'une surface de 77 m², située au sein d'un îlot sur laquelle la commune mène actuellement une opération de restructuration, à proximité du Port. Une déclaration d'utilité publique « multisites » est sollicitée sur ce bien.

- **Projet 14 : Parcelles cadastrées CZ 29-30 sises rue de la Résinerie**
Cette propriété de 860 m² est bâtie d'une maison d'habitation d'une surface de 54 m². Située non loin du Port de la commune, cette propriété représente un potentiel pour le développement d'un programme de logements locatifs sociaux. Une déclaration d'utilité publique « multisites » est sollicitée sur ce bien.

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

Article 2. – Modification de la durée de la convention

L'article 2. – " Modification de la durée de la convention" de l'avenant n°2 à la convention opérationnelle en date du 22 juillet 2021 est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2024, date à laquelle l'ensemble des biens acquis devra être cédé.

Article 3. – Modification de l'engagement financier global de la convention

L'article 3. – "Modification de l'engagement financier global au titre de la convention" de l'avenant n°1 à convention opérationnelle en date du 1 juillet 2020 est modifié comme suit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de TROIS MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (3 000 000 € HT).

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le

en 4 exemplaires originaux

La Commune de La Tremblade
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-
Aquitaine
représenté par son directeur général,

Laurence OSTA-AMIGO

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
représentée par son Président,

Vincent BARRAUD

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°17-16-021

Annexe n°2 : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-16-021

Annexe n°3 : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 17-16-021

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

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Délibération n° **B-2022- 123**

Avenant n°2 à la convention de veille n°17-22-055 pour le développement de l'offre de logement entre la commune d'Arvert 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,

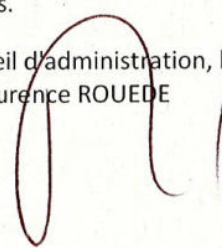
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 à la convention de veille n°17-22-055 pour le développement de l'offre de logement entre la commune d'Arvert et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € 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 07/10/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le **10 OCT. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

14 OCT. 2022

La préfète **Pour la Préfète,**

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-AUDEBERT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention de veille n°17-22-055 pour le développement de l'offre de logement entre la commune d'Arvert et l'EPFNA

Objet : Réalisation de projets de logements dont une part en logements locatifs sociaux.

Contexte : Arvert est une commune située au sein de la CARA, sur la presqu'île d'Arvert. Elle s'inscrit comme un petit centre urbain à vocation résidentielle au sein de l'agglomération Royannaise. La Commune fait face à une forte pression sur le marché immobilier, avec une faible part de logements sociaux malgré un fort potentiel d'accédants et de locataires. L'enjeu est donc de parvenir à développer l'offre de logement social sur la commune.

Projet : La Commune d'Arvert souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, en vue du développement de l'offre de logement social. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention délimité, par le projet d'avenant, à l'ensemble des zones U du PLU de la commune d'Arvert.

Durée : 2 ans

Montant : 1 200 000 €

Garantie de rachat : Commune d'Arvert

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 389 599 € / 1 617 082 €	756 241 €	1 007 135 €

Périmètre : Périmètre de veille élargi à l'ensemble de la zone U de la commune



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022

AVENANT N°2
A LA CONVENTION DE VEILLE N°17-22-055
POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT
ENTRE
LA COMMUNE D'ARVERT
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'ARVERT**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place Jacques Lacombe – BP 31 à Arvert (17530), représentée par **Madame Marie-Christine PERAUDEAU**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 7 juillet 2022,

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-2022-079 du 28 juin 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

COMMUNE D'ARVERT (17)

Avenant n°2

Périmètres d'intervention de l'EPF



Élargissement du périmètre de veille aux zones U

□ Périmètre de veille (3,23 km²)

Paraphes

Page 2 sur 5

PRÉAMBULE

La commune d'Arvert et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 23 mai 2022 la convention de veille n°17-22-055 pour le développement de l'offre de logement. Cette convention a fait l'objet d'un premier avenant en date du 12 août 2022.

La Ville d'Arvert bénéficie d'un développement rapide de sa population, du fait de sa situation de second rang face aux grandes stations balnéaires de l'agglomération royannaise. Sur un territoire contraint par sa situation géographique et par l'application de la Loi Littoral, la commune a fait face ces dernières années à une forte croissance du parc de logements et une forte pression foncière.

Faisant le constat d'un parc de logements composé à 93% de maisons individuelles et à 73% de logements de 4 pièces ou plus, d'un vieillissement de sa population et d'une offre de logement social très peu développée (2,64% de logements sociaux), malgré un fort potentiel d'accédants et de locataires, la commune souhaite développer son offre de logement social, en l'orientant à destination des personnes âgées ainsi que des familles et jeunes couples.

Dans le cadre de cette convention, deux périmètres de veille ont été mis en place sur une surface de 2,6 ha sur le secteur dit des « Moulinades » et celui de la « rue des Tilleuls ». Ces deux secteurs, situés dans le centre-bourg à proximité immédiate des principaux commerces et services de la commune, représentent un potentiel pour l'accueil de nouveaux programmes à vocation de logements.

La Commune devrait lancer vers la fin de l'année 2022 la révision de son PLU. A ce titre, la réflexion sur le PADD sera prioritaire afin d'identifier des zones de mixité sociale et des gisements fonciers disponibles.

Dans l'attente de l'identification de secteurs de projet plus précis par les élus, le présent avenant vise à élargir le périmètre de veille de la convention à l'ensemble de la zone U de la commune, afin que l'EPF puisse accompagner la commune dans une veille foncière et le cas échéant se positionner sur des opportunités après analyse foncière par l'EPF.

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PÉRIMETRES D'INTERVENTION

L'article 2.1 – « Définition du secteur d'intervention » est remplacé par le paragraphe suivant :

La Commune d'Arvert souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, en vue du développement de l'offre de logement social. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention délimité par les zones U du PLU de la commune d'Arvert.

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune qui doit être lancé en fin d'année 2022, une réflexion aura lieu en vue de l'identification par les élus de zones de mixités sociale. Aussi, une intervention de l'EPFNA sur ce périmètre devra être justifiée par l'identification préalable du site dans le cadre d'une étude de gisement à réaliser en collaboration avec la commune.

L'EPF poursuit l'analyse foncière du secteur "Les Moulinades" identifié dans la convention de veille. Ce périmètre a fait l'objet de 2 préemptions en juin 2022 et pourrait faire l'objet d'une acquisition aux termes des délais de la procédure.

Le cas échéant, une nouvelle convention de réalisation sera développée à l'échelle de cette opération afin de poursuivre activement la maîtrise foncière.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Arvert
représentée par son maire

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

Marie-Christine PERAUDEAU

Sylvain BRILLET

Avenant n° 2 à la convention de veille n°17-22-055 en l'EPFNA et la Commune d'Arvert

Paraphes

Page 4 sur 5

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

Annexes :

- Annexe 1 : Convention opérationnelle n°17-22-055
- Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-22-055

Avenant n° 2 à la convention de veille n°17-22-055 en l'EPFNA et la Commune d'Arvert

Paraphes

Page 5 sur 5

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Délibération n° **B-2022- 124**

Convention d'études pour la réouverture d'un ancien commerce et le développement économique de la commune entre la commune de Genouillac, la Communauté de Communes Portes de la Creuse en Marche 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 pour la réouverture d'un ancien commerce et le développement économique de la commune entre la commune de Genouillac, la Communauté de Communes Portes de la Creuse en Marche et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 25 000 € 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.

La présidente du conseil d'administration, le 07/10/2022

Transmis à la préfecture de région le **10 OCT. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le

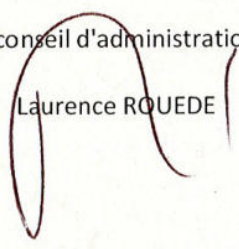
Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **04 OCT. 2022**

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Patrick AMOUSSOU-ADEBI


Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Rapport du directeur général

Convention d'études pour la réouverture d'un ancien commerce et le développement économique de la commune entre la commune de Genouillac, la Communauté de Communes Portes de la Creuse en Marche et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement d'un ancien commerce en entrée de bourg

Contexte : La commune de Genouillac est située au Nord du département de la Creuse, à 25 km au Nord de Guéret. Elle abrite le siège de la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche. Elle est desservie par la départementale D940 reliant la Châtre à Guéret.

La collectivité, qui a intégré le dispositif de Petites Villes de Demain, souhaite engager un projet attractif et porteur de dynamisme et d'emploi.

Projet : La commune ambitionne de créer une zone de loisirs, pour cela elle souhaite faire l'acquisition de l'ancien bar/tabac actuellement à l'abandon qui constitue un aspect négatif à l'entrée nord de son centre-bourg.

Avant toute négociation, il est envisagé de procéder à des études concernant l'existence de cuves due à l'ancienne activité de station service. Un traitement de ces cuves doit également être prise en compte car l'affaissement de celles-ci est aujourd'hui visible.

A cet emplacement, la commune envisage de rouvrir une activité bar/restauration d'été ainsi qu'un atelier vélo et modélisme dont un porteur de projet est déjà identifié pour cette deuxième activité.

Durée : 18 mois

Montant : 25 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
320 740 € / 233 721 €	149 476 €	613 499 €

Périmètre : Périmètre d'études intégrant la parcelle AB n° 191 de 807 m² située à l'entrée nord de la commune, sur le bord de la départementale qui traverse le village.

Cette parcelle est composée d'une bâtisse vacante actuellement en vente qui a fait office de bar/tabac et un local professionnel mitoyen. Anciennement, ce lieu a également abrité une station service d'où l'existence de cuves enterrées en bordure des bâtiments.



GENOUILLAC



CONVENTION D'ÉTUDES N°

POUR LA REOUVERTURE D'UN ANCIEN COMMERCE ET LE DEVELOPPEMENT
ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

ENTRE

LA COMMUNE DE GENOUILLAC

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PORTES DE LA CREUSE EN MARCHÉ (23)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Genouillac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 2 place de l'École d'Agriculture à Genouillac (23350), représentée par **Monsieur Jean-Claude AUROUSSEAU**, 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 Portes de la Creuse en Marche**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 rue des Violettes à Genouillac (23350) – représentée par **Monsieur Guy MARSALEIX**, 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 07 octobre 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Genouillac

La commune de Genouillac est située au Nord du département de la Creuse, à 25 km au Nord de Guéret. Elle abrite le siège de la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche.

Elle est desservie par la départementale D940 reliant la Châtre à Guéret.

La collectivité est éligible au dispositif de Petites Villes de Demain institué en 2020.

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

	Genouillac	CdC Portes de la Creuse en Marche	Département de la Creuse
Population	728	6 621	116 617
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,6 %	-0,2 %	-0,6 %
Taux de Logements locatifs sociaux	9,30 %	2,45 %	6,25 %
Rythme de construction annuel	2	NC	77,4
Taux de vacance du parc de logements	13,6 %	16,2 %	15,7 %
Nombre de personnes par ménages	2,10	2,00	1,97

La Communauté de communes Portes de la Creuse en Marche

La Communauté de communes Portes de la Creuse en Marche a été créée le 31 décembre 2013, à la suite de la fusion de la communauté de communes Petite Creuse, la communauté de communes Marche Avenir et la communauté de communes des Deux Vallées, regroupant aujourd'hui 16 communes, et 6 621 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

RNU		
PLUi	En cours d'élaboration	
PADD	En cours d'approbation	Document complété lors du conseil communautaire du 11 mai 2022

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 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 présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Genouillac et l'EPFNA.

Elle :

- Définie les objectifs partagés par la commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- Définie 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
- Précise 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 :

	Production de logements		Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
X	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 le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention.

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

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

1.3. La convention cadre

La Communauté de Communes Portes de la Creuse en Marche rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 23-19-082 signée le 04 juillet 2019, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 14 novembre 2018 et du bureau du 28 novembre 2018.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg, en réduisant la vacance par l'amélioration de l'habitat privé et la dynamisation de l'activité commerciale ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;

- Limiter l'étalement urbain ;
- Mettre en œuvre une politique foncière.

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

- **Tourisme**
- **Action de développement 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 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 ambitionne de créer une zone de loisirs, pour cela elle souhaite faire l'acquisition de l'ancien bar/tabac actuellement à l'abandon qui ne valorise pas aujourd'hui l'entrée nord de son centre-bourg.

Avant toute négociation et au regard de la nature de la propriété objet du projet, il est envisagé de procéder à une étude environnementale concernant la pollution éventuelle de cette ancienne activité de station-service. Aussi, un traitement des cuves existantes devra notamment être prise en compte car l'affaissement de celles-ci est aujourd'hui visible.

Cette étude permettra également d'apporter des éléments de négociation, les actuels propriétaires ayant des prétentions très élevées.

Au regard de l'avancée de la réflexion et afin de limiter les risques techniques et financiers pour les partenaires, la commune 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 est identifié comme « REINVESTISSEMENT D'UN ANCIEN COMMERCE EN ENTREE DE BOURG » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AB n°191	807 m ²	bâti	2 route de la Châtre	RNU	vacant

A cet emplacement, la commune envisage de rouvrir une activité bar/restauration d'été ainsi qu'un atelier vélo et modélisme dont un porteur de projet est déjà identifié pour cette deuxième activité.



2.2 Définition du type d'études à réaliser

Les parties conviennent donc de lancer les études suivantes :

Plan guide de valorisation foncière	X	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	X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Etude de programmation		Étude géotechnique
Gisement foncier	X	Etude de faisabilité
Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)		Etude de réhabilitation et économiste de la construction
Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Diagnostic amiante

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, 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 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 des 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 VINGT-CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (25 000 € HT)

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

Au terme de ou des études, la collectivité 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 – SUITE DE LA CONVENTION

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

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

- Le passage de conventions de projet pour chacun des projets validés par la commune, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- Le passage de conventions de veille, si certains projets ne nécessitent pas de négociations amiables et doivent donner lieu à des arbitrages.
- L'abandon de l'opération.

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

ARTICLE 9 – 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 10 – 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 11 – 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 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 Genouillac
représentée par son maire,

La communauté de communes
Portes de la Creuse en Marche
représentée par son président,

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

Jean-Claude AUROUSSEAU

Guy MARSALEIX

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° 23-19-082 signée

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

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Délibération n° **B-2022-125**

Convention de réalisation entre la Commune de Saint-Pierre d'Eyraud, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise 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 entre la Commune de Saint-Pierre d'Eyraud, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/10/2022

Transmis à la préfecture de région le **10 OCT. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

14 OCT. 2022

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation entre la Commune de Saint-Pierre d'Eyraud, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logement sociaux sur une friche au coeur du bourg.

Contexte : La Commune de Saint-Pierre-Eyraud se trouve à la frontière entre la Dordogne et la Gironde et figure ainsi au croisement des bassins de vie et d'emplois de l'agglomération bergeracoise et du pays foyen. Elle se situe en bordure de la rivière Dordogne et demeure très agricole (vignobles et arboriculture).

Projet : La Commune de Saint-Pierre-d'Eyraud a un projet de création de 5 logements sociaux au coeur de son bourg, en lieu et place d'une maison en très mauvais état avec son jardin. Une étude de pré-faisabilité est en cours de réalisation par l'Agence Technique Départementale.

Durée : 3 ans

Montant : 250 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
533 706 € / 571 748 €	293 786 €	2 045 259 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation est constitué d'une unique parcelle abritant une maison des années 1950 de 74 m² au centre d'un terrain de 2563 m². Il s'agit de l'emprise la moins dense du bourg.

Actuellement l'ensemble est dans un état de friche avancée ce qui impacte l'attractivité du bourg.



Périmètre de réalisation (2545 m²)



CONVENTION REALISATION N° 24-22-

ENTRE

LA COMMUNE de SAINT-PIERRE-D'EYRAUD

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION BERGERACOISE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Pierre-D'Eyraud**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie sise 2 Rue de la Résistance, 24130 Saint-Pierre-d'Eyraud, représentée par **Monsieur Jean-Pierre FAURE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal

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

d'une part,

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

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

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2022-091 du 28 Juin 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Pierre-D'Eyraud

La commune de **Saint-Pierre-D'Eyraud** est localisée au sud-ouest du département de la Dordogne, en limite des départements de la Gironde et du Lot et Garonne. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (38 communes) depuis sa création en 2013.

Elle se situe entre les bassins de vie et d'emploi de Bergerac et de Sainte-Foy-la-Grande.

Elle est intégrée au pôle rural du SCOT Bergeracois.

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

	Saint-Pierre-D'Eyraud	Communauté D'agglomération Bergeracoise	Dordogne
Population	1831 habitants	60 581 habitants	427 880 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+1,33%	-0.3%	-0,44%
Taux de Logements locatifs sociaux	4,96 %	9.16 %	7,99 %
Rythme de construction annuel (Logement ou surface économique)	12	Environ 500 pour les logements (Hausse avec le PLUi approuvé en 2020 sur Bergerac avec plus d'opérations groupées-lotissement logements sociaux) CAB	2046
Taux de vacance du parc de logements	6,93 %	10.4%	10.3%
Nombre de personnes par ménages	2,36	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 ;

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'Établissement s'inscrit pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 termes 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 communautaires :

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLUi	Particularités de la parcelle	Occupation
ZR 127	2545 m2	Une maison individuelle avec garage et jardin	Lieu-dit en bas du Bourg	Ua		Libre

La maison est une construction des années 1950 de 74 m2 au centre d'un terrain de 2563 m2. Il s'agit de l'emprise la moins dense du bourg.

Actuellement l'ensemble est dans un état de friche avancée ce qui impacte l'attractivité du bourg ainsi qu'à la salubrité du fait de l'état du jardin et de la présence de termites dans la maison.

2.2 Définition du projet

La Commune de Saint-Pierre-d'Eyraud a un projet de création de 5 logements sociaux au cœur de son bourg, en lieu et place d'une maison en très mauvais état avec son jardin.

Le projet serait réalisé par la Commune ou par un bailleur social. Une étude de préféabilité est en cours de réalisation par l'ATD.



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.

Par délibération en date 13 janvier 2020, le Président de la Communauté d'agglomération est titulaire du droit de préemption urbain simple sur 37 communes et titulaire du droit de préemption renforcé sur Bergerac et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

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

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

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

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

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX CENTS CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (250 000€ HT).

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

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

4.2 Accord préalable de la Commune

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

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

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

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

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

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à Commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- La Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

aux opérateurs. L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue le 31 décembre 2025.

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

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

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

La Commune de Saint-Pierre-
D'Eyraud

L'Établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine

La Commune d'Agglomération
Bergeracoise

représentée par son Maire,

représenté par son Directeur général,

représentée par son Président,

Jean-Pierre FAURE

Sylvain BRILLET

Frédéric DELMARES

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°2022/200 du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Délibération n° B-2022- 126

Convention de réalisation entre la Commune de Saint-Félix-de-Villadeix, la Communauté de Communes des Bastides Dordogne-Périgord, 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 entre la Commune de Saint-Félix-de-Villadeix, la Communauté de Communes des Bastides Dordogne-Périgord, et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISÉ un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/10/2022

Transmis à la préfecture de région le **10 OCT. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **14 OCT. 2022**

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation entre la Commune de Saint-Félix-de-Villadeix, la Communauté de Communes des Bastides Dordogne-Périgord, et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un hameau en continuité du bourg avec la création d'une MAM (Maison d'Assistants Maternels), de deux habitations et d'un logement pour accueillir des stagiaires en formation agricole.

Contexte : Saint-Félix-de-Villadeix est situé à 18km à l'Est Nord Est de Bergerac et 10 km au Nord Nord Ouest de Lalinde. Le hameau des 4 Mailles, situé à proximité immédiate du bourg, est abandonné en grande partie depuis le décès des derniers propriétaires. Les habitations traditionnelles tombent en ruine et les terrains non agricoles sont envahis par les ronces. L'accès incontrôlé à tous types de visiteurs et les risques liés à l'effondrement des murs et toitures exigent une résolution rapide de la succession et une prise de contrôle urgente par la mairie afin d'en faire un projet de développement harmonieux avec l'histoire et l'avenir du village.

Projet : Par l'acquisition de cette propriété de 42 hectares la commune souhaite contrôler la mise en place d'un projet qui a 3 objectifs :

- Un objectif immobilier, en accueillant quelques nouvelles familles pour soutenir l'activité économique, culturelle et sociale du village et renforcer les effectifs de l'école
- Un objectif agricole en créant deux nouvelles activités agricoles vivantes sur la commune en synergie avec les activités actuelles et en prévision de la disponibilité future de terres suite au départ en retraite prochain d'autres agriculteurs du village
- Un objectif de développement économique en favorisant l'innovation et la mise en valeur de savoirs faire adaptés à la transition écologique voire au Plan Alimentaire Territorial.

La saisine de l'EPFNA ne concerne que les fonciers actuellement bâtis qui sont destinés à la réhabilitation. Les terres agricoles, les terrains constructibles actuelles et à venir seraient directement acquis par la Commune.

Chacune des quatre habitations a un projet étudié par la Commune :

- une maison à destination de MAM avec possibilité d'y aménager un T4, et un équipement public dans le séchoir à tabac (type salle de quartier)
- deux maison destinées soit à la vente soit à la mise en location en logement communal
- une maison destinée à la mise en location pour les stagiaires de la ferme-école qui doit voir le jour sur la zone agricole du site

Durée : 3 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
143 380 € / 87 819 €	127 435 €	93 293 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation de la convention ne concerne que les parcelles bâties, en zone constructible de la carte communale et future Ua du PLUI





Saint-Félix-de-Villadeix



CONVENTION REALISATION N° 24-22-

ENTRE

LA COMMUNE de SAINT-FELIX-DE-VILLADEIX

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

BASTIDES-DORDOGNE-PERIGORD ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Saint-Félix-de-Villadeix** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie sise Place du capitaine Marty 24510 - Saint-Félix-de-Villadeix , représentée par **Monsieur Arnaud BOURGEOIS**

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

d'une part,

La Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord dont le siège est situé 36 Boulevard Stalingrad – 24150 LALINDE, représentée par son président, **Monsieur Jean-Marc GOUIN**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du,

Ci-après dénommée « **CCBDP** » ;

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-2022-091 du 28 Juin 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Félix-de-Villadeix

La Commune de **Saint-Félix-de-Villadeix** est localisée au centre du Département de la Dordogne, en limite des à la croisée des agglomérations de Bergerac et Périgueux. Elle dispose de ressources financières importantes du fait de l'installation sur son territoire d'importantes entreprises.

Elle est intégrée au pôle rural du SCOT Bergeracois.

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

	Saint-Félix-de-Villadeix	Communauté De Communes Bastides en Dordogne-Périgord	Dordogne
Population	332 habitants	19 259 habitants	427 880 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+1,53%	+3,02 %	-0,44%
Taux de Logements locatifs sociaux	0 %	4,62 %	7,99 %
Rythme de construction annuel (Logement ou surface économique)	0	100	2046
Taux de vacance du parc de logements	5,15 %	9.4%	10.3%
Nombre de personnes par ménages	2,15	2	2.1

La Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord résulte de la fusion de cinq communautés de communes et est effective depuis le 1er janvier 2013. Elle regroupe, depuis le 1er janvier 2017, 47 communes.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Carte communale PLUI en cours d'élaboration	Approuvé en 2014	Le PLUI devrait être opposable fin 2023
PLH	-	-
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. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières

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

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

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

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

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

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

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

1.3. La convention cadre

La Communauté de Communes des Bastides Dordogne-Périgord que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-22-062 signée le 9 août 2022 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 14 juin 2022 et du conseil d'administration du 28 juin 2022.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ;
- Lutter contre la vacance dans les centres-bourgs structurants du territoire ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés, de manière répartie sur le territoire ;
- Développer le parc de logements facilitant les parcours résidentiels, notamment adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé, notamment dans les bastides et quartiers historiques ;
- Lutter contre la précarité énergétique des logements occupés par leurs propriétaires ;
- L'adaptation au vieillissement
- 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 ;

- Maîtriser le risque d'étalement urbain en périphérie des bourgs ;

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

- Aménagement de l'espace communautaire
- Développement économique et du 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 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 défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de l'ensemble des parcelles	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage Carte communal	Particularités de la parcelle	Occupation
OC 238 -239 – 251 – 281 – 282 – 283 et 556	6857 m2	Six habitations avec dépendances et jardin	Hameau des Quatre mailles	Zone bâtie	L'ensemble est dans un état dégradé	Libre



Le hameau des 4 Mailles, situé à proximité immédiate du bourg, est abandonné en grande partie depuis le décès des

derniers propriétaires.

Les habitations traditionnelles tombent en ruines et les terrains non agricoles sont envahis par les ronces. L'accès incontrôlé à tous types de visiteurs et les risques liés à l'effondrement des murs et toitures exigent une résolution rapide de la succession et une prise de contrôle urgente par la mairie afin d'en faire un projet de développement harmonieux avec l'histoire et l'avenir du village.

2.2 Définition du projet



Avec l'acquisition de cette propriété de 42 hectares la Commune souhaite contrôler la mise en place d'un projet qui a trois objectifs :

Un objectif immobilier :

- Accueillir des nouvelles familles pour soutenir l'activité économique, culturelle et sociale du village et renforcer les effectifs de l'école

Un objectif agricole :

- Créer deux nouvelles activités agricoles vivantes sur la commune en synergie avec les activités actuelles et en prévision de la disponibilité future de terres à la suite du départ en retraite prochain d'autres agriculteurs du village

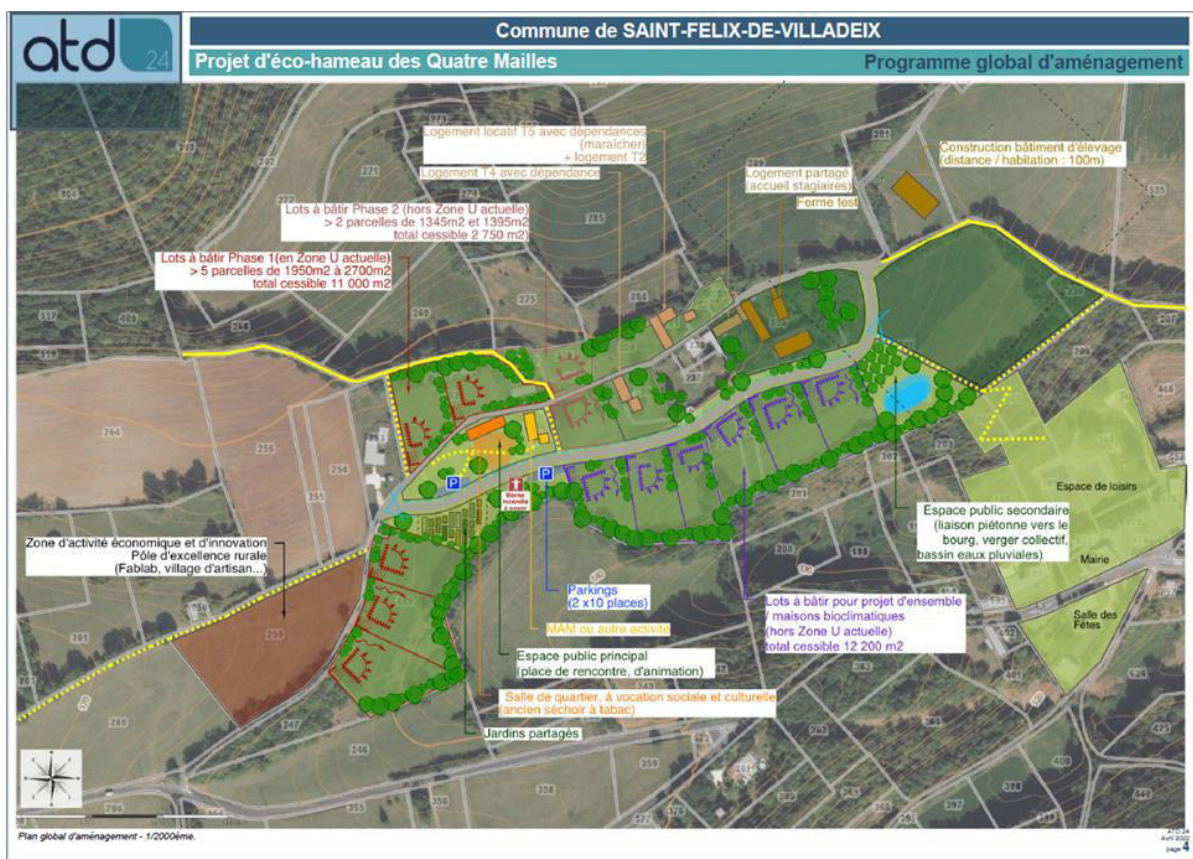
Un objectif de développement économique :

- Favoriser l'innovation et la mise en valeur de savoirs faire adaptés à la transition écologique ainsi qu'au Plan Alimentaire Territorial.

La Région Nouvelle Aquitaine et la Chambre d'Agriculture soutiennent le projet notamment sur sa partie agricole et Economique.

La saisine de l'EPF ne concerne que les fonciers actuellement bâtis qui sont destinés à la réhabilitation. Les terres agricoles, les terrains constructibles actuelles et à venir seraient directement acquis par la Commune.

Une étude globale de l'ensemble a été réalisé en avril 2022 par l'ATD.



La partie bâtie du hameau se compose de quatre habitations avec pour chacune un projet est défini par la Commune :

- une maison à destination de MAM avec possibilité d'y aménager un T4, et un équipement public dans le séchoir à tabac (type salle de quartier)
- deux maison destinées soit à la vente soit à la mise en location en logement communal
- une maison destinée à la mise en location pour les stagiaires de la ferme-école qui doit voir le jour sur la zone agricole du site

Le périmètre de réalisation de la convention ne concerne que les parcelles bâties, en zone constructible de la Carte Communale et future Ua du PLUI

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

- **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

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

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

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

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

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

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

4.2 Accord préalable de la Commune

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

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

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

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

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

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à Commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- La Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue le 31 décembre 2025.

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

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

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

La Commune de Saint-Félix-de
Villadeix

L'Établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine

La Communauté de Communes des
Bastides Dordogne-Périgord

représentée par son Maire,

représenté par son Directeur général,

représentée par son Président,

Arnaud BOURGEOIS

Sylvain BRILLET

Jean-Marc GOUIN

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°2022/200 du

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

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Délibération n° **B-2022-127**

Convention de veille entre la Commune de Ribérac, la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois 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 entre la Commune de Ribérac, la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/10/2022

Transmis à la préfecture de région le **10 OCT. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **14 OCT. 2022**

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Rapport du directeur général

Convention de veille entre la Commune de Ribérac, la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation et aération de deux îlots vacants et dégradés au coeur du centre-ville.

Contexte : La Ville de Ribérac est une polarité importante de l'ouest Dordogne qui a été une sous-préfecture jusqu'au début du XXème siècle. Toutefois elle subit une déprise démographique et commerciale depuis plusieurs décennies. La Commune est lauréate de "Petites villes de demain", elle constitue l'une des centralités les plus fragilisées en termes de vacances et de paupérisation du centre-ville en Dordogne.

Projet : La Ville de Ribérac souhaite la signature d'une convention de veille englobant deux îlots du cœur de son centre-ville, le long de la principale artère qui la traverse du nord au sud et où se situent l'essentiel des commerces.

L'objectif de la convention est en premier lieu d'étudier et de chiffrer la faisabilité de la réhabilitation et de la démolition partielle de ces deux îlots. En effet la Commune souhaite aérer son centre-ville très dense pour mettre en valeur le bâti et les commerces, et aussi ouvrir des espaces de respirations.

Ces secteurs seront toutefois couverts par le droit de préemption délégué à l'EPFNA de manière à éviter de passer à côté d'opportunités foncières pendant la période des études.

Durée : 3 ans

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 462 351 € / 1 781 617 €	535 046 €	5 209 504 €

Périmètre : Un périmètre de veille est établi sur les deux îlots concernés se situent au cœur du centre-ville de Ribérac. Il s'agit des îlots Notre-Dame et Jean Moulin-Minage.



Périmètre de veille (789 m²)



CONVENTION DE VEILLE SUR LE QUARTIER DE LA GARE

N°24-22-

ENTRE LA VILLE DE RIBERAC

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS RIBERACOIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Ville de Ribérac dont le siège est situé Rue des Mobiles de Coulmiers, 24600 – RIBERAC représentée par son Maire **Monsieur Nicolas PLATON** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté de communes du Pays Ribérois dont le siège est situé 11 Rue Couleau – 24600 RIBÉRAC, représentée par son président, **Monsieur Didier BAZINET**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du,
Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ;

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2021-200 du 25 novembre 2021.

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Ribérac

La Commune de Ribérac, est située à l'ouest du département de la Dordogne. Cette ancienne sous-préfecture au passé très commerçant, demeure le pôle d'activité et de service le plus important de l'ouest de la Dordogne.

Toutefois son centre-bourg souffre d'une forte paupérisation et la vacance commerciale continu de s'y développer.

C'est à ce titre que la commune est lauréate du programme PVD.

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

	Ribérac	Communauté de Communes du Pays Ribéracois	Département
Population en 2018 (Population légale INSEE)	4 194 habitants	20 441 habitants	427 580 habitants
Variation annuelle de la population (entre 2013 et 2018)	+ 8,6 %	+3,23 %	-0,44%
Taux de Logements locatifs sociaux	11,11%	5,94 %	7,99 %
Rythme de construction annuel (PC et PA en 2018)	0	99	2046
Taux de vacance du parc de logements	19,54 %	11,82 %	10,23 %
Nombre de personnes par ménages en 2018	1,94	2,04	2,1

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

- des projets de logements,

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

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

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

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

X	Production de logements
X	Revitalisation urbaine
X	Activité servicielle

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

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

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

1.2. La convention cadre

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre signée le 9 août 2022 après avoir été validée en conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine le 28 juin 2022 et par le conseil communautaire de la Communauté de Communes le 17 novembre 2019.

Les priorités données par l'intercommunalité et l'EPFNA sont :

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

La présente convention répond aux objectifs de l’intercommunalité et de l’EPFNA. Elle dépend des compétences communautaires :

- Aménagement de l’espace
- Politique du logement et du cadre de vie

La présente convention s’inscrit également dans les objectifs du programme national « Petites villes de demain » pour lequel la Commune est lauréate, aux côtés de la Communauté de Communes.

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 Définition du secteur d’intervention du centre-bourg de Ribérac

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de redynamiser le son centre-bourg avec l’implantation de nouvelles activités commerciales et de logements réhabilités. Le projet doit aussi permettre d’aérer le tissu urbain très dense.

La Commune et l’EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d’assurer une phase de veille au sein du secteur d’intervention défini ci-après.

Le secteur d’intervention est identifié dans deux îlots et définies par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface des parcelles	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AW 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 101 – 102 – 103 et 104 B 94 et B 93	789 m2	Immeubles de villes	rue du Minage et rue Jean Moulin, rue du 19 mars 1944	UA		Vacant pour l’essentiel et une partie habitat louée



Les deux îlots concernés se situent au cœur du centre-ville de Ribérac.

Îlot Jean Moulin - Minage

La partie ouest est enclavée sans espaces extérieurs entre la rue principale du bourg, la rue Jean Moulin et la petite rue de la Minage. La partie est, le long de cette dernière, est masqué par la première partie de l'îlot.

Cet îlot, du fait de sa trop forte densité, de l'absence d'espace de respiration et du manque de lumière se dégrade depuis plusieurs années avec le développement de la vacance des rdc -commerciaux ou un turn-over excessif des enseignes, et la paupérisation des logements dans les étages avec l'apparition de marchands de sommeil.

L'îlot est réparti entre 8 propriétaires.

Îlot Notre-Dame

Ce second îlot se situe à l'angle de la rue commerçante du 19 mars 1944 et de la place Notre Dame récemment réhabilité qu'il masque. Il est composé de deux immeubles vacants et dégradés, très visibles dans le linéaire commercial de Ribérac.

2.2 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés (dans l'objectif de la convention il est stipulé une possibilité d'acquisition amiable. Qu'en est-il ?)
- ne pourra pas acquérir le foncier via négociation amiable au sein de la présente convention. Une fois l'étude réalisée et si la commune valide les orientations prises une convention de projet permettra d'acter les modalités d'acquisition du foncier et le passage en phase opérationnelle.

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

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

ARTICLE 3 - LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Dans le cadre de PVD, la Commune souhaite renouveler l'image de son centre-bourg, autrefois pôle commercial important du territoire.

L'EPFNA pourrait accompagner la Commune dans l'acquisition de fonciers pré-identifiés au travers d'une

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de nouvelle aquitaine est de 400 000 € HT. (QUATRE CENT MILLE EUROS HT).

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

4.2 Accord préalable de la Commune

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

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

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

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

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est fixé au 31 décembre 2025.

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

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

Fait à Poitiers le en 4 exemplaires originaux

La Ville Ribérac représentée par son Maire,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,
Nicolas PLATON	Sylvain BRILLET

La Communauté de Communes du Pays Ribérais
Didier BAZINET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, en date

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

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

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Délibération n° **B-2022-128****Avenant n°3 à la Convention opérationnelle n°33-18-087 entre Cadaujac 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°3 de durée à la Convention opérationnelle entre Cadaujac et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 000 000 € 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.

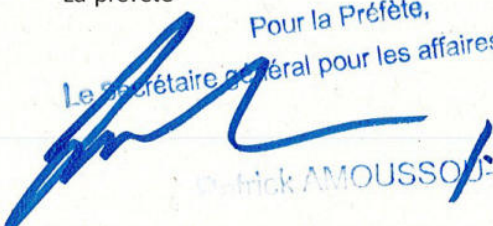
La présidente du conseil d'administration, le 07/10/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **10 OCT. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **04 OCT. 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 - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°3 à la Convention opérationnelle n°33-18-087 entre Cadaujac et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logements

Contexte : Depuis les années 70, la commune voit sa population croître et la tension foncière sur le marché du logement s'envoler. Cette dynamique induit une hausse des valeurs foncières excluant une part de plus en plus importante de la population.

La commune soumise à l'article 55 de la loi SRU entend favoriser la construction de logements, notamment sociaux. Trois fonciers avaient été repérés par la commune pour la création de logements.

Projet : L'EPFNA a réalisé une acquisition par préemption des parcelles AK n°292-293-301-318 (206-208 Avenue du Général de Gaulle) le 4 mars 2019 à 1 900 000 €. Ce foncier est actuellement en cours de cession auprès du bailleur social Domofrance pour un montant de 1 650 000€ HT, pour la réalisation d'un programme 100% LLS.

Cette cession fait l'objet d'une procédure de déclassement anticipé, afin de permettre à l'école de musique de Cadaujac, qui bénéficie d'une mise à disposition du lieu, de rester dans ses locaux jusqu'au 15 septembre 2024 au plus tard. L'EPFNA devant faire constater par huissier la désaffectation des lieux avant cette date, il convient de prolonger la durée de la convention jusqu'au 30 septembre 2024.

Durée : 4 ans + 2 ans

Montant : 4 000 000€

Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 779 932 € / 3 151 522 €	985 270 €	4 558 988 €

Périmètre : Le château "La Grâce", cadastré AK292-293-301-318, en centre-bourg.





AVENANT N° 3

CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-087

POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE CADAUJAC (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La **Commune de Cadaujac**, dont la Mairie est située 3 Place de l'Eglise, 33140 CADAUJAC, représentée par son maire, **Monsieur Francis GAZEAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération en date du
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

La Ville de Cadaujac et l'Établissement Public Foncier ont signé, le 10 septembre 2018, une convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg et la production de logements.

Dans ce cadre, l'EPFNA s'est rendu propriétaire du bien cadastré AK n°292-293-301-318, dit « la Grâce ». Ce bien est en cours de cession au bailleur social Domofrance, afin de permettre la réalisation d'un programme de cinquante logements locatifs sociaux.

Le bien étant actuellement occupé par l'école communale de musique une procédure de désaffectation/déclassement anticipé du domaine public est nécessaire pour réaliser la cession.

Au regard du calendrier de déplacement de ce service une prolongation de la durée de la présente convention est nécessaire.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Vient modifier l'article 4 « Durée de la convention » figurant dans la convention initiale.

La durée de la présente convention est prolongée jusqu'au 30 octobre 2024.

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

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Cadaujac
représentée par sa Maire,

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

Francis GAZEAU

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur Pierre BRUHNES n°

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°33-18-087 entre la commune de Cadaujac et l'EPFNA

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

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Délibération n° **B-2022-129****Avenant n°1 à la convention n°33-22-037 entre la commune de Latresne 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 n°33-22-037 entre la commune de Latresne et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 320 000€ 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 07/10/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **10 OCT. 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **14 OCT. 2022**

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du vendredi 07 octobre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention n°33-22-037 entre la commune de Latresne et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre-bourg et création de logements, l'avenant a pour objet d'augmenter le plafond de la convention

Contexte : La commune de Latresne est soumise à la loi SRU et doit donc produire du logement social, de plus elle réfléchit à un programme de renouvellement de son centre-bourg via des équipements publics

Projet : L'EPFNA a acquis le 15 juin 2022 les parcelles AM 430-431-2088-2090, propriété des consorts BENQUET, à la suite d'une division parcellaire afin de laisser aux BENQUET une maison avec jardin sur les parcelles nouvellement cadastrées AM 2087-2088. Or, la mairie de Latresne a reçu le 22 août une DIA en vue de la vente de ces deux parcelles. L'acquisition de ces parcelles est donc stratégique afin de compléter l'emprise foncière identifiée dans la convention.

Le montant plafond de la convention étant de 2 M€, et les dépenses engagées de 1 902 820€, il s'agit de relever le montant plafond de la convention afin de permettre la préemption dans les délais. La DIA fait état d'une vente à 305 k€, auxquels s'ajoutent 15 k€ à la charge de l'acquéreur.

Durée : 4 ans

Montant : 2 000 000€ + 320 000€

Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 756 922 € / 1 628 205 €	875 334 €	3 400 198 €

Périmètre : Terrain à bâtir, comportant deux maisons, situé rue de la colline en centre-bourg

Commune de Latresne (33)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 3





AVENANT n°1 A LA CONVENTION DE REALISATION N°33-22-037

**Pour la redynamisation du centre bourg et la production de logements
« Presbytère »**

ENTRE

LA COMMUNE DE LATRESNE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de LATRESNE, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie – 1 Avenue Jean BALDE – 33 360 LATRESNE, représentée par Monsieur Ronan FLEHO, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

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

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé « EPFNA » ;

d'autre part

IDENTIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION



PRÉAMBULE

La Ville de Latresne et l'Etablissement Public Foncier ont signé une convention de réalisation n°33-22-037 pour la redynamisation du centre-bourg et la production de logements.

La commune souhaite mobiliser le foncier dit « Presbytère », sis rue de la colline, situé en plein centre-bourg afin de réaliser une opération comprenant des logements sociaux.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL

Annule et remplace L'article 5.2 - PLAFOND DE DEPENSES

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 2 320 000 €.

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.

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

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

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°33-22-037 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Latresne
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Ronan FLEHO

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUHNES**
n°..... du

Annexe n°1 : Convention de réalisation n°33-22-037