



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2018-051

PUBLIÉ LE 5 AVRIL 2018

Sommaire

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-032 - B-2018-05 - Convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg de Blanzac entre la Commune des Coteaux-du-Blanzacais, la Communauté de Communes de 4B Sud Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (34 pages)	Page 3
R75-2018-03-20-033 - B-2018-06 - Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 16-17-004 pour la revitalisation du Centre-Bourg et Développement d'une offre de logements entre la Commune de Mornac (16), La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (28 pages)	Page 38
R75-2018-03-20-018 - CA-2018-07 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Ville de La Réole (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (53 pages)	Page 67
R75-2018-03-20-020 - CA-2018-09 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Prahecq, la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (29 pages)	Page 121
R75-2018-03-20-023 - CA-2018-12 - Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique et de l'habitat de la ZAC du Grand Quartier de la Gare entre la Ville de Périgueux, le Grand Périgueux Communauté d'Agglomération (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (38 pages)	Page 151
R75-2018-03-20-025 - CA-2018-13 - Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la Commune de Trélissac (24), la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (29 pages)	Page 190

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-032

B-2018-05 - Convention opérationnelle pour la
revitalisation du centre-bourg de Blanzac entre la
Commune des Coteaux-du-Blanzacais, la Communauté de
Communes de 4B Sud Charente (16) et l'Etablissement
Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**Bureau**

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° B-2018-05

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg de Blanzac entre la Commune des Coteaux-du-Blanzacais, la Communauté de Communes de 4B Sud Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg de Blanzac entre la Commune des Coteaux-du-Blanzacais, la Communauté de Communes de 4B Sud Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEBE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet, ~~Poulet~~ Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.


Alexandre PATROU

Le Maire
M. Jean-Louis BOUTIER
Maire de Coteaux-du-Blanzacais

Le Directeur
M. Jean-Louis BOUTIER
Directeur de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg de Blanzac entre la Commune des Coteaux-du-Blanzacais, la Communauté de Communes de 4B Sud Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : centre-bourg

-Objet : Commerce et habitat

Dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Centres-Bourgs lancée par l'Etat en 2016, la commune voisine de Barbezieux-Saint-Hilaire avait été retenue. Cette dernière avait candidaté en partenariat avec la Communauté de communes des 4B Sud Charente afin de cibler les anciens chefs-lieux de canton dont le bourg de Blanzac-Porcheresse faisait partie. Dans le cadre d'une étude de revitalisation de son centre-bourg, l'EPF avait élargi son champ aux principaux bourgs de la Communauté de communes des 4B Sud Charente. Le bourg de Blanzac a ainsi bénéficié de cette étude qui a relevé l'ensemble des locaux commerciaux et logements vacants du centre-ville, dont font partie les différents fonciers objet de la présente convention.

La Commune des Coteaux du Blanzacais a ainsi décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de développement de l'habitat et de revitalisation de son centre-bourg.

En effet, l'isolement de la commune tend peu à peu à se renforcer, dans une région pourtant soumise à de fortes dynamiques. Pour autant la démographie blanzacaise parvient difficilement à se stabiliser mettant à moyen terme en péril le maintien des différents commerces et services publics présents sur le territoire communal.

Consciente de ce risque, la commune, a décidé d'engager une politique foncière dynamique afin de lutter efficacement contre la dévitalisation et la dégradation du tissu bâti, en particulier dans le bourg principal de Blanzac.

Pour cela des opérations de démolitions de friches urbaines ou de réhabilitation d'immeubles anciens sont projetées pour permettre au centre-bourg de s'aérer et de renouveler son offre de logement et de commerces. Il s'agit ainsi de relancer la démographie communale en attirant de nouveaux habitants grâce à des logements combinant confort et loyers modérés.

Un des enjeux de la commune est également de permettre à sa population vieillissante de rester vivre dans le centre-bourg à proximité des commerces et des services. Ainsi l'installation, en complément de l'EPHAD existant, d'une résidence pour personnes âgées semi-dépendantes en plein cœur du bourg est un objectif communal important.

La combinaison de ces deux projets devrait permettre au bourg de Blanzac d'assoir sa démographie en attirant et maintenant les deux extrémités de la pyramide des âges.

Pour cela la Commune des Coteaux du Blanzacais sollicite l'intervention de l'EPF afin d'acquérir deux fonciers nécessaires aux projets.

L'EPF, à la demande de la Communauté de Communes des 4B Sud Charente, avait déjà fait réaliser une étude de revitalisation du centre-bourg en 2016 sur les principaux bourgs de l'EPFI, dont le bourg de Blanzac faisait partie.

Cette étude a permis de cibler les principaux immeubles vacants, dont la réhabilitation ou la prise en compte semble nécessaire pour la revitalisation du centre-bourg.

-Montant : 500 000 €

-Durée : 5 ans

- Nombre de Logements : 5-10

-Périmètres :

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au site de l'ancien moulin (en vert sur la carte).

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte

- **Projet 1 : Ancien hôtel-restaurant « Le Relais des Templiers »**

Site : Parcelles cadastrées B376, B377 et B390

Le site se compose d'ensemble bâti qui était occupé par un ancien hôtel-restaurant à l'entrée ouest du bourg de Blanzac. Le bâti en pierre se compose d'un bâtiment principal en R+1 et R+2, directement rattaché au tissu urbain du bourg, au pied de l'ancien château. Une cour arborée, sépare ce bâtiment d'une dépendance, également à vocation d'habitat.

Si, le premier bâtiment, pourtant vacant depuis de nombreuses années, reste dans un état acceptable, la dépendance est quant à elle très dégradée.

Projet : Consciente de l'image négative que ce foncier dégradé en entrée de bourg apporte au bourg de Blanzac, la Commune Coteaux du Blanzacais souhaite que l'EPF acquiert cet ensemble.

Parmi les projets envisagés, celui d'une résidence pour personnes âgées semi-indépendantes semble être celui le plus avancée par la collectivité. La population de Blanzac connaît effectivement un vieillissement accru. Les plus de 60 ans représentaient 30.7% de la population en 2014 contre 27% en 2009. Le maintien de ses aînées en cœur de bourg, figure donc parmi les priorités de la municipalité.

Cette opération sera soit réalisé en régie par la Commune, soit de façon plus probable par un opérateur privé spécialisé dans ce secteur.

Ce foncier pourra également être reconverti en logements avec une capacité de 4-5 appartements.

L'EPF pourra réaliser à la demande de la commune une étude de préfaisabilité pour analyser les différents scénarios de reconversion de ce foncier.

Phasage :

- 2018-2019 : Négociation et acquisition du foncier auprès du propriétaire. En parallèle, restitution d'une étude de préfaisabilité ainsi qu'une étude opérationnelle présentant le potentiel de reconversion du site.
- 2019-2020 : Recherche d'opérateurs (consultation) et dépôt du PC par l'investisseur retenu
- 2020-2021 : Cession du foncier à un opérateur pour réalisation du projet arrêté par la Collectivité

- **Projet 2 : Ancien café rue Château Gaillard**

Site : Parcelle cadastrée B445

Le site correspond à un ancien café situé dans la rue principale du bourg de Blanzac. Il s'agit d'une modeste construction sans étage, vacante depuis longtemps. Le bâtiment est dans un état très dégradé, avec notamment une toiture qui menace de s'effondrer.

Projet : Afin d'aérer son tissu urbain et sécuriser son axe routier principal, la commune Coteaux du Blanzacais envisage l'acquisition de ce foncier pour le démolir. Cette action devrait permettre d'aménager un espace public paysagé et de créer des places de stationnement, nécessaires pour les commerces et le cinéma municipal situées à proximité immédiate.

Phasage :

- 2018-2019 : Négociation et acquisition du foncier auprès du propriétaire.
- 2020-2021 : Travaux de démolitions
- 2021 : Cession du foncier à la commune, pour qu'elle puisse réaliser les travaux d'aménagement du site.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°18-16-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE
BLANZAC
ENTRE
LA COMMUNE DES COTEAUX DU BLANZACAIS (16)
ET
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE 4B SUD CHARENTE (16)
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

Entre

La Commune des Coteaux du Blanzacais dont la Mairie est située au 2 route Villebois Lavalette, Blanzac-Porcheresse 16250 COTEAUX-DU-BLANZACAIS représentée par son maire, **Monsieur Jean-Philippe SALLEE**, 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 des 4B – Sud Charente, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est Le Vivier – 16 360 TOUVERAC représenté par, son Président, **Monsieur Jacques CHABOT**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

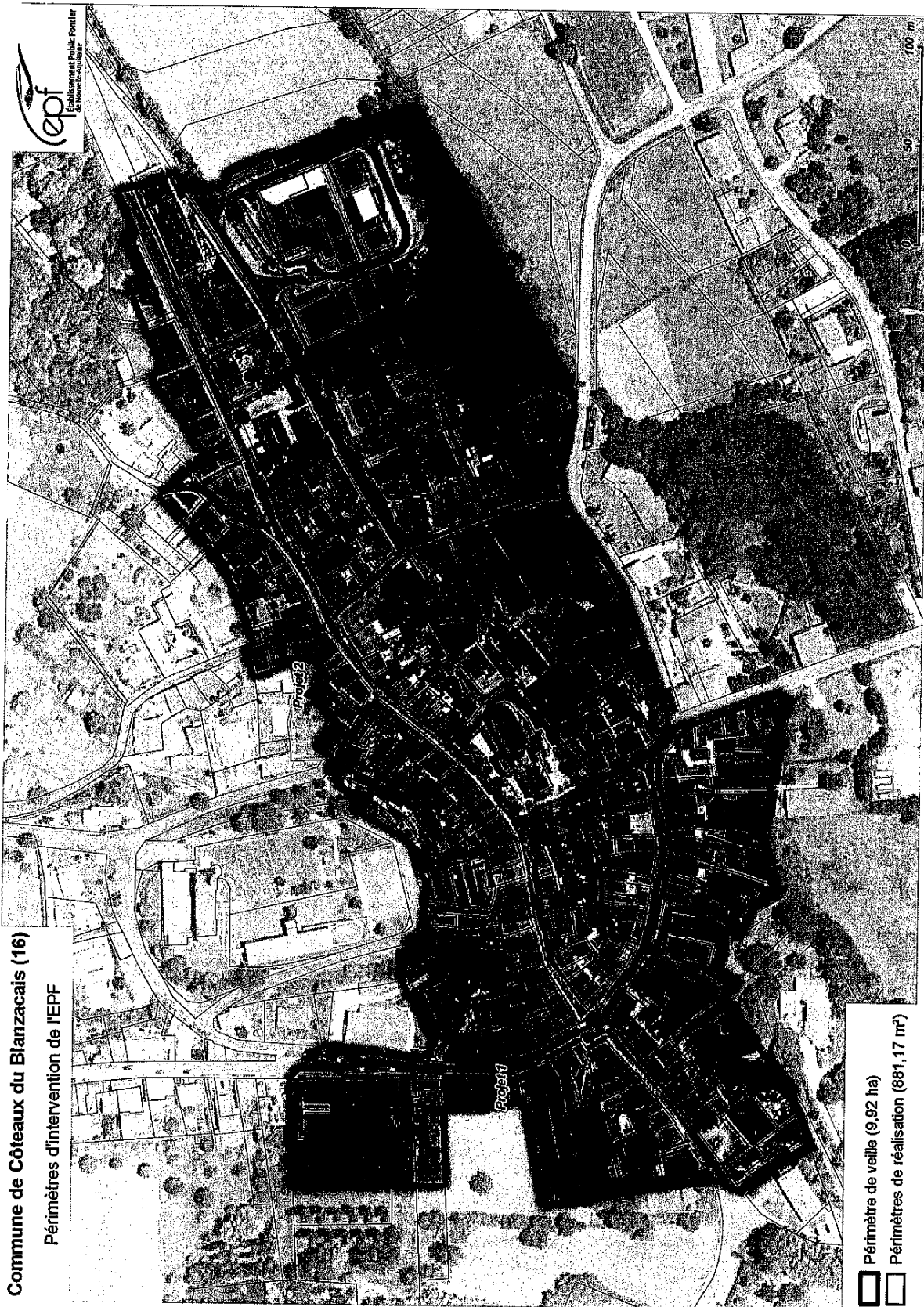
Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ;

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 Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau du 7 mars 2017

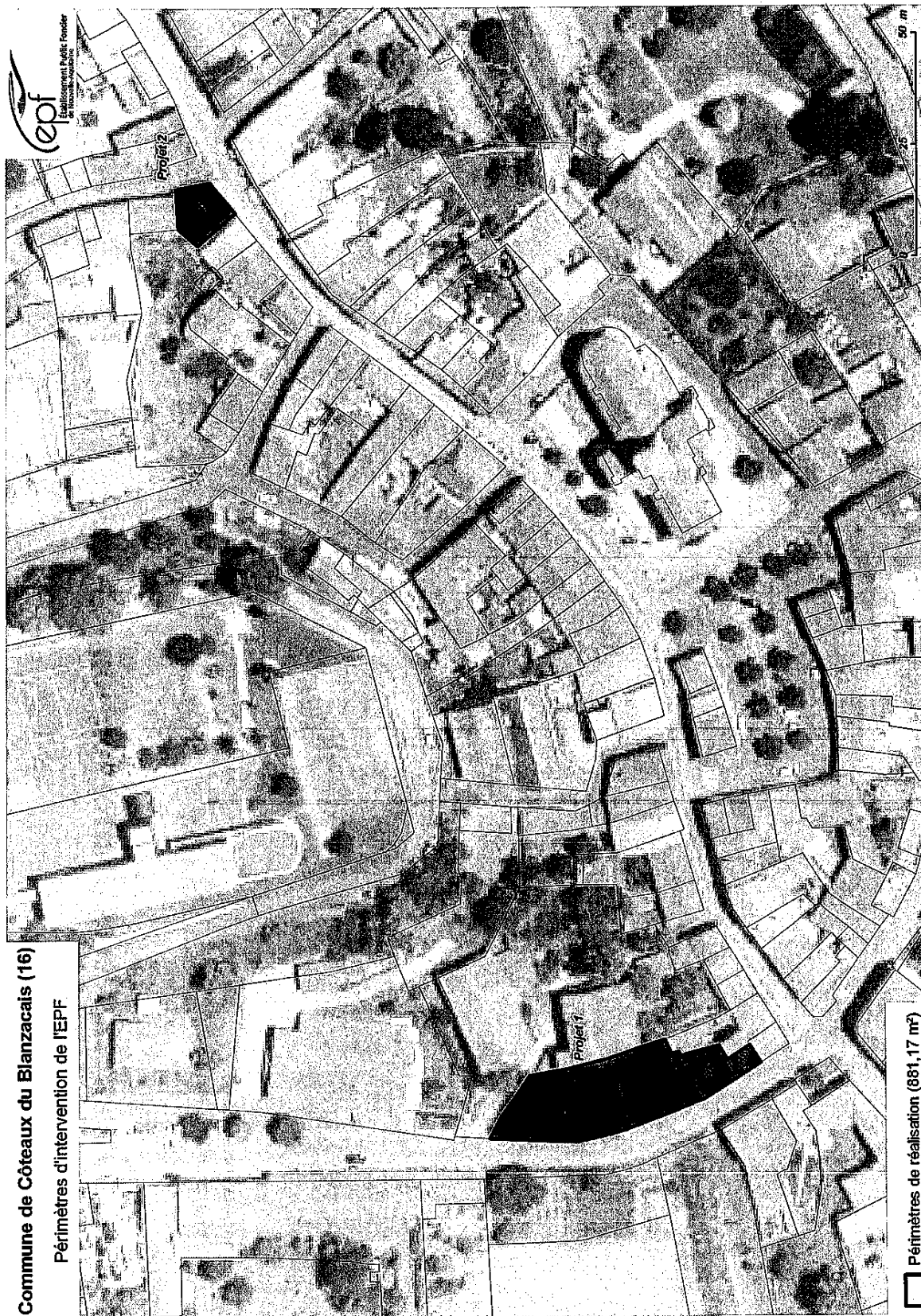
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part



Commune de Côtéaux du Blanzacais (16)
Périmètres d'intervention de l'EPF

Identification des périmètres d'intervention



Commune de Coteaux du Blanzacais (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètres de réalisation (881,17 m²)

Identification des périmètres d'intervention

4

PRÉAMBULE

La Commune des Coteaux du Blanzacais

La Commune des Coteaux du Blanzacais est située dans le sud du département de la Charente. Elle appartient à la Communauté de communes des 4B Sud Charente. Ancien chef-lieu de canton jusqu'en 2014, elle dépend désormais du bureau centralisateur de Barbezieux-Saint-Hilaire et de l'arrondissement de Cognac.

La commune est également issue du regroupement des communes de Blanzac-Porcheresse et Cressac-Saint-Genis en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017. Le chef-lieu se situe à Blanzac-Porcheresse et plus particulièrement dans le bourg de Blanzac, objet de cette convention.

En 2015, la population municipale était de 915 habitants. Malgré la fusion des communes, la démographie continue sa déprise, entamée à la fin des années 1970.

La commune des Coteaux-du-Blanzacais souffre en effet de son isolement géographique puisqu'elle se situe en retrait des principaux axes de communication du département et le bourg de Blanzac demeure à plus de trente minutes d'Angoulême.

La démographie communale a aussi souffert de la fermeture de l'ancienne distillerie et usine d'emballage située à l'entrée est du bourg de Blanzac.

Pourtant, la commune possède un riche passé, dont les vestiges du château médiéval, ses cinq églises dont une chapelle des Templiers, forment un patrimoine bâti remarquables. Les rues des différents bourgs, et notamment à Blanzac, présentent également un ensemble bâti de qualité en partie préservé.

Le relatif éloignement des Coteaux du Blanzacais vis-à-vis des villes et des axes de communications structurant la région ont permis au bourg de Blanzac de conserver une grande partie de ses commerces, et d'offrir ainsi à ses habitants une certaine autonomie vis-à-vis des déplacements. La Commune est également très bien dotée en matière de services publics puisqu'elle a su maintenir son bureau de Poste, sa caserne de pompiers et de gendarmerie, son école maternelle et élémentaire, un collège, un cinéma et plus récemment un EPHAD. La commune abrite également un groupe médical qui rassemble plusieurs généralistes et spécialistes.

Ainsi, la Commune des Coteaux du Blanzacais accueillait sur son territoire en 2015 près de 100 emplois, dont plus de 56% dans le commerce et les services, et de 24% dans les services publics.

La commune reste aussi un territoire très rural, où l'agriculture occupe une place de choix dans les paysages et notamment la viticulture qui se développe de plus en plus avec l'accroissement des productions de cognac et de pineau des Charentes.

Le parc de logement blanzacais reste majoritairement composé d'habitat ancien, avec plus de 50% des résidences principales en 2014 construites avant 1945. Ces bâtis anciens sont concentrés dans les différents bourgs et hameaux historique de la commune.

En dehors du centre-bourg, l'habitat pavillonnaire s'est développé depuis les années 1960 principalement autour des axes de communication ralliant le bourg. Toutefois, comme dans de nombreux bourgs du secteur, le taux de logement vacants progresse fortement puisqu'il est passé de 11.1% en 2009, à 18.7 % en 2014 sur l'ensemble du parc de logements.

Le Projet de la Commune :

Dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Centres-Bourgs lancée par l'Etat en 2016, la commune voisine de Barbezieux-Saint-Hilaire avait été retenue. Cette dernière avait candidaté en partenariat avec la Communauté de communes des 4B Sud Charente afin de cibler les anciens chefs-lieux de canton dont le bourg de Blanzac-Porcheresse faisait partie. Dans le cadre d'une étude de revitalisation de son centre-bourg, l'EPF avait élargi son champ aux principaux bourgs de la Communauté de communes des 4B Sud Charente. Le bourg de Blanzac a ainsi bénéficié de cette étude qui a relevé l'ensemble des locaux commerciaux et logements vacants du centre-ville, dont font partie les différents fonciers objet de la présente convention.

La Commune des Coteaux du Blanzacais a ainsi décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de développement de l'habitat et de revitalisation de son centre-bourg.

En effet, l'isolement de la commune tend peu à peu à se renforcer, dans une région pourtant soumise à de fortes dynamiques. Pour autant la démographie blanzacaise parvient difficilement à se stabiliser mettant à moyen terme en péril le maintien des différents commerces et services publics présents sur le territoire communal.

Consciente de ce risque, la commune, a décidé d'engager une politique foncière dynamique afin de lutter efficacement contre la dévitalisation et la dégradation du tissu bâti, en particulier dans le bourg principal de Blanzac.

Pour cela des opérations de démolitions de friches urbaines ou de réhabilitation d'immeubles anciens sont projetées pour permettre au centre-bourg de s'aérer et de renouveler son offre de logement et de commerces. Il s'agit ainsi de relancer la démographie communale en attirant de nouveaux habitants grâce à des logements combinant confort et loyers modérés.

Un des enjeux de la commune est également de permettre à sa population vieillissante de rester vivre dans le centre-bourg à proximité des commerces et des services. Ainsi l'installation, en complément de l'EPHAD existant, d'une résidence pour personnes âgées semi-dépendantes en plein cœur du bourg est un objectif communal important.

La combinaison de ces deux projets devrait permettre au bourg de Blanzac d'asseoir sa démographie en attirant et maintenant les deux extrémités de la pyramide des âges.

Pour cela la Commune des Coteaux du Blanzacais sollicite l'intervention de l'EPF afin d'acquérir deux fonciers nécessaires aux projets.

L'EPF, à la demande de la Communauté de Communes des 4B Sud Charente, avait déjà fait réaliser une étude de revitalisation du centre-bourg en 2016 sur les principaux bourgs de l'EPCI, dont le bourg de Blanzac faisait partie.

Cette étude a permis de cibler les principaux immeubles vacants, dont la réhabilitation ou la prise en compte semble nécessaire pour la revitalisation du centre-bourg.

La Communauté de Communes des 4 B-Sud Charente

La Communauté de Communes des 4B (46 communes) est un espace à dominante rurale de 20 155

habitants (30,5 hab/km²). Elle se structure autour des 4 chefs-lieux de canton, véritables pôles structurants du territoire : Barbezieux-Saint-Hilaire, Baignes-Sainte-Radegonde, Brossac et Blanzac.

Il y a 1170 entreprises sur le territoire des 4 B Sud Charente

- Un tissu économique fortement dominé par les micro-unités : 95% d'entre elles emploient moins de 10 salariés.
- 48% des entreprises sont concentrées sur le canton de Barbezieux (21% sur la commune de Barbezieux).
- 5279 emplois salariés sur la CdC des 4B , avec 40% de l'emploi salarié dans les secteurs d'activité du commerce, des services, des transports et de l'artisanat, et une proportion d'emplois industriels significative (19%).
- Le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale est aussi un employeur significatif puisqu' il représente 30% de postes salariés,
- Une concentration des emplois salariés sur la commune de Barbezieux (58% des emplois).

La population de la Communauté de Communes a diminué entre 1968 et 2011 alors que dans le même temps la population du département progressait. Le taux de variation annuel de la population entre 1968 et 2011 est de -0,18% pour la Communauté de Communes, alors que dans le même temps il est de 0,15% pour le département

On comptait 6 227 habitants de plus de 60 ans en 2011, soit 30,6 % de la population du territoire, ce qui est nettement supérieur à la moyenne nationale (23,4 %). On constate a contrario que la population de moins de 35 ans, et en particulier les 20-25 ans est sous-représentée de plus de 8 points par rapport à la moyenne nationale.

La population est majoritairement composée de ménages installés depuis plus de 10 ans. Seuls 10,5% des habitants ont emménagés il y a moins de 2 ans. La population qui arrive sur le territoire le fait de manière durable : elle s'y installe et y vieillit. Le solde naturel négatif est compensé par un solde migratoire positif, mais qui attire une proportion importante de nouveaux arrivants à l'âge de la retraite.

Lorsque l'on compare l'évolution récente de la population de la Communauté de Communes dans le contexte régional, on constate que le territoire est à l'écart des zones où l'évolution est forte, c'est-à-dire les aires urbaines des principales villes et du littoral.

Les revenus des ménages de la Communauté de Communes sont en dessous de la moyenne départementale et française, que ce soit en termes de médiane ou de moyenne pure. Ces revenus sont comparables à d'autres secteurs ruraux du Poitou-Charentes.

Les revenus des ménages de la commune centre sont parmi les plus bas du territoire. Le revenu médian de Barbezieux-Saint-Hilaire est de 15 627 €, alors que celui de la Charente est de 17 413 €.

Au niveau infra communal, le secteur Nord, qui inclut le centre-ville, se démarque une fois de plus par une surreprésentation des familles monoparentales : 17% alors qu'elle n'est que de 12% dans le secteur Sud, 8% dans le secteur Saint-Hilaire et 9,2% à l'échelle des 4B.

Si le taux de chômage des 4B est plus bas que celui du département, ce n'est pas le cas pour Barbezieux-Saint-Hilaire et notamment pour le secteur incluant le centre-ville où le taux de chômage atteignait 15,4% en 2010.

A l'échelle des 4B, la proportion de personnes sans activité professionnelle a nettement baissé, au profit des employés, des professions intermédiaires et surtout des ouvriers. La proportion des retraités augmente et atteint près de 40% des ménages. Sur Barbezieux-Saint-Hilaire, en comparaison avec les 4B on remarque une surreprésentation des employés et des personnes sans activité.

La moitié du parc de logements à Barbezieux-Saint-Hilaire est antérieure à 1949. Si à l'échelle des 4B, 90% des logements correspondent à des maisons, cette proportion descend à 70% à Barbezieux-Saint-Hilaire. La proportion d'appartements y est 3 fois supérieure du fait en partie d'un parc social plus développé que sur le reste du territoire.

Si 71% des ménages sont propriétaires de leur logement dans les 4B, seuls 44% d'entre eux le sont à Barbezieux-Saint-Hilaire. Dans le secteur Nord, où se situe le centre-ville, cette proportion descend à 39%.

Depuis le milieu des années 2000, l'augmentation de la vacance est une tendance générale en France. Elle est encore plus significative à Barbezieux-Saint-Hilaire qui a un taux de vacance supérieur à la moyenne départementale et nationale. Le secteur Nord de Barbezieux-Saint-Hilaire est particulièrement concerné puisque le taux de vacance atteint près de 15%, alors qu'il est proche de 9 % dans les deux autres secteurs.

La vacance est accentuée par le fait que la maison de ville ou l'appartement, généralement sans jardin, ne correspond plus aux attentes des habitants. De plus, le modèle traditionnel où le commerçant vivait au-dessus de son commerce a disparu, ce qui crée aujourd'hui des problèmes d'accès aux étages lorsque le commerce est en activité et contribue à l'augmentation de la vacance des logements.

Elle est à moins d'une heure de Bordeaux via la N10, axe structurant la région et aux environs d'une demi-heure d'Angoulême

La majorité des équipements et des services est concentrée à Barbezieux-Saint-Hilaire.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;

- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

L'EPF, par la présente convention, 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.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond à l'ensemble du centre-bourg de Blanzac (en vert sur la carte).

Des études plus approfondies pourront également être réalisées par l'EPF sur ce secteur afin d'étudier la vacance de logements et de commerce dans le centre-bourg et ses différentes causes. Ces études pourront déterminer quelles sont les possibilités d'intervention dans le centre de Blanzac afin de mieux cibler les fonciers prioritaires pour une revitalisation d'ensemble du cœur de village.

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 collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond aux parcelles à acquérir (en rouge sur la carte).

• Projet 1 : Ancien hôtel-restaurant « Le Relais des Templiers »

Site : Parcelles cadastrées B376, B377 et B390

Le site se compose d'ensemble bâti qui était occupé par un ancien hôtel-restaurant à l'entrée ouest du bourg de Blanzac. Le bâti en pierre se compose d'un bâtiment principal en R+1 et R+2, directement rattaché au tissu urbain du bourg, au pied de l'ancien château. Une cour arborée, sépare ce bâtiment d'une dépendance, également à vocation d'habitat.

Si, le premier bâtiment, pourtant vacant depuis de nombreuses années, reste dans un état acceptable, la dépendance est quant à elle très dégradée.

Projet : Consciente de l'image négative que ce foncier dégradé en entrée de bourg apporte au bourg de Blanzac, la Commune Coteaux du Blanzacais souhaite que l'EPF acquiert cet ensemble.

Parmi les projets envisagés, celui d'une résidence pour personnes âgées semi-indépendantes semble être celui le plus avancée par la collectivité. La population de Blanzac connaît effectivement un vieillissement accru. Les plus de 60 ans représentaient 30.7% de la population en 2014 contre 27% en 2009. Le maintien de ses aînées en cœur de bourg, figure donc parmi les priorités de la municipalité.

Cette opération sera soit réalisé en régie par la Commune, soit de façon plus probable par un opérateur privé spécialisé dans ce secteur.

Ce foncier pourra également être reconverti en logements avec une capacité de 4-5 appartements.

L'EPF pourra réaliser à la demande de la commune une étude de préfaisabilité pour analyser les différents scénarios de reconversion de ce foncier.

Phasage :

- 2018-2019 : Négociation et acquisition du foncier auprès du propriétaire. En parallèle, restitution d'une étude de préfaisabilité ainsi qu'une étude opérationnelle présentant le potentiel de reconversion du site.
- 2019-2020 : Recherche d'opérateurs (consultation) et dépôt du PC par l'investisseur retenu
- 2020-2021 : Cession du foncier à un opérateur pour réalisation du projet arrêté par la Collectivité

• **Projet 2 : Ancien café rue Château Gaillard**

Site : Parcelle cadastrée B445

Le site correspond à un ancien café situé dans la rue principale du bourg de Blanzac. Il s'agit d'une modeste construction sans étage, vacante depuis longtemps. Le bâtiment est dans un état très dégradé, avec notamment une toiture qui menace de s'effondrer.

Projet : Afin d'aérer son tissu urbain et sécuriser son axe routier principal, la commune Coteaux du Blanzacais envisage l'acquisition de ce foncier pour le démolir. Cette action devrait permettre d'aménager un espace public paysagé et de créer des places de stationnement, nécessaires pour les commerces et le cinéma municipal situées à proximité immédiate.

Phasage :

- 2018-2019 : Négociation et acquisition du foncier auprès du propriétaire.
- 2020-2021 : Travaux de démolitions
- 2021 : Cession du foncier à la commune, pour qu'elle puisse réaliser les travaux d'aménagement du site.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec l'unique propriétaire des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

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

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

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

L'EPF 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.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de ++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-033

B-2018-06 - Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 16-17-004 pour la revitalisation du Centre-Bourg et Développement d'une offre de logements entre la Commune de Mornac (16), La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° B-2018-06

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 16-17-004 pour la revitalisation du Centre-Bourg et Développement d'une offre de logements entre la Commune de Mornac (16), la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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'Etablissement 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 n°2017-64 du Conseil d'Administration du 13 décembre 2017 approuvant les principes généraux en vue de l'élaboration du nouveau PPI,

Vu la convention opérationnelle n° 16-17-004, signée le 5 octobre 2016 entre la Commune de Mornac, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention opérationnelle entre la Commune de Mornac, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

-AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet, Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Le Maire de Mornac
M. Jean-Louis BOUTIER

Le Maire de la Communauté d'Agglomération du Grand
Angoulême

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :**

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 16-17-004 pour la revitalisation du Centre-Bourg et Développement d'une offre de logements entre la Commune de Mornac (16), La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n° 16-17-004 entre la Commune de Mornac, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 5 octobre 2017, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : projet de logements

-Signature initiale : 5 octobre 2017

-Durée : 5 octobre 2020

-Montant maximal : 100 000,00 €

La convention objet du présent avenant porte sur la revitalisation du centre bourg et le développement d'une offre en logements notamment sociaux. Elle visait notamment l'acquisition d'un petit logement indépendant intégré dans un ensemble immobilier, dans le but d'y créer du logement d'urgence.

Depuis la signature de la convention, la Collectivité a fait part à l'EPF d'un besoin pressant de création de logements sociaux en raison d'une forte demande sur la commune.

L'EPF est donc entré en négociation avec les propriétaires dans le but d'acquérir l'intégralité d'un ensemble immobilier qui comprend une maison principale, une grange attenante et un petit logement indépendant.

Le présent avenant a donc pour objet :

- de mettre en conformité la convention avec le document d'orientation du programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017 et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession,
- de modifier le périmètre d'intervention de l'EPF
- de modifier le montant de l'engagement financier maximal qui doit être réévalué à la hausse.

-Objet de l'avenant : mise en conformité de la convention avec les nouveaux principes directeurs du PPI de l'EPF, élargissement du périmètre de réalisation et augmentation du montant de l'engagement financier maximal.

-Montant : 300 000€

-Durée : inchangée

-Périmètres : Elargissement à l'ensemble de la parcelle AX n°180.



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-17-004
POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ET DEVELOPPEMENT D'UNE
OFFRE EN LOGEMENTS**

ENTRE

LA COMMUNE DE MORNAC

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Mornac, dont le siège est situé – Mairie - 1, allée des Sports - Le Bourg, 16600 Mornac représentée par son maire, **Monsieur Francis LAURENT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex – représentée par son Président, **Monsieur Jean-François DAURÉ**, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire du
ci-après dénommée « **GrandAngoulême** » ;

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 Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2018- en date du 4 mars 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

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

La Commune et l'EPF ont signé le 5 octobre 2017 une convention visant la revitalisation du centre bourg et la création logements. Elle visait notamment l'acquisition d'un petit logement indépendant intégré dans un ensemble immobilier, dans le but d'y créer du logement d'urgence.

Depuis la signature de la convention, la Collectivité a fait part à l'EPF d'un besoin de création de logements sociaux en raison d'une forte demande sur la commune.

L'EPF est donc entré en négociation avec les propriétaires dans le but d'acquérir l'intégralité de l'ensemble immobilier qui comprend une maison principale, une grange attenante et un petit logement indépendant.

L'engagement financier maximal de la convention était de 100 000€.

Le présent avenant a donc pour objet :

- de mettre en conformité la convention avec le document d'orientation du programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017 et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession,
- de modifier le périmètre d'intervention de l'EPF
- de modifier le montant de l'engagement financier maximal.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION DE L'EPF

1.1 Les conditions de tarification et de cession

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans l'annexe 1 à la convention initiale, à l'article 8 avec le numéro 8.4 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date »

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

L'article 1 de cet avenant vient modifier et remplacer l'article 3 de la convention initiale :

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, en cas de défaut d'opérateur, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des études.

ARTICLE 3. MODIFICATION DU PERIMETRE DE REALISATION

Cet article vient modifier et compléter le projet 6 de l'article 2.3 de la convention :

- **Projet 1 : Réinvestissement d'une propriété vacante au cœur du bourg**

Site : Ce bien cadastré AX n°180p est situé 2 rue de l'Eglise en plein cœur de bourg. Il s'agit d'une maison vacante de 112 m² environ, d'une grange attenante et d'un petit logement indépendant de 26 m² environ.

Projet : La commune a pour projet de réinvestir ce bien vacant pour le réhabiliter dans le but d'y créer un logement d'urgence d'une part et du logement social d'autre part.

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.
Le périmètre est élargi à l'ensemble de la parcelle cadastrée AX 180.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Mornac
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Francis LAURENT

Philippe GRALL

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

Jean-François DAURÉ

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert
BLAISON** n° 2018/
en date du

Annexe n°1 : Convention projet : CP 16-17-004



CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-17-004
 POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ET DEVELOPPEMENT D'UNE
 OFFRE EN LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE MORNAC

ET

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Mornac, dont le siège est situé - Mairie - 1, allée des Sports - Le Bourg, 16600 Mornac représentée par son maire, Monsieur Francis LAURENT; autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du 16 novembre 2017

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est - 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULEME Cedex - représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURI, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire du 30 novembre 2017

ci-après dénommée « Grand Angouême » ;

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, 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 Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2017-4 en date du 28 février 2017.

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

1

Indentification des périmètres d'intervention

Rg Rg

PRÉAMBULE

La commune de Mornac fait partie de la Communauté d'Agglomération de Grand'Angoulême qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe I), afin d'assister l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier et au réajustage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La Commune de Mornac

La commune de Mornac se situe au nord-est d'Angoulême, et profite ainsi d'une proximité avec ce pôle d'attractivité du département de la Charente, en Nouvelle Aquitaine. Elle se situe à proximité de l'axe routier N141 reliant Angoulême à Linoges et à quelques kilomètres de la N10 axe majeur de l'ouest de la France, et est donc facilement connectée.

Peuplée d'environ 2166 habitants en 2016, la commune a profité d'un accroissement démographique assez soutenu au cours des années 2000. Depuis 2008, la population est sensiblement équivalente, puisque la commune détenait 2190 habitants en 2013. La part de la population des 30-44 ans a diminué de 102 individus entre 2008 et 2013, alors que celle des plus de 60 ans a considérablement augmenté, en 2013, 18,2% de la population avait entre 60 et 74 ans contre 13,5% en 2008. La commune présente donc un vieillissement de sa population, et à pour enjeu d'assurer le renouvellement de celle-ci.

Il est donc important d'assurer une offre de logement adaptée pour pérenniser la création d'activités économiques au sein de la commune. Celle-ci présente un parc de 942 logements en 2013, avec une part de construction neuve moyenne de 7 à 8 logements par an sur ces dernières années. La part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2013 représente 93,6%. L'attractivité résidentielle se porte surtout vers des résidences de 5 pièces et plus. La vacance représente 4,8 % de logements en 2013 ce qui souligne l'attractivité résidentielle de la commune.

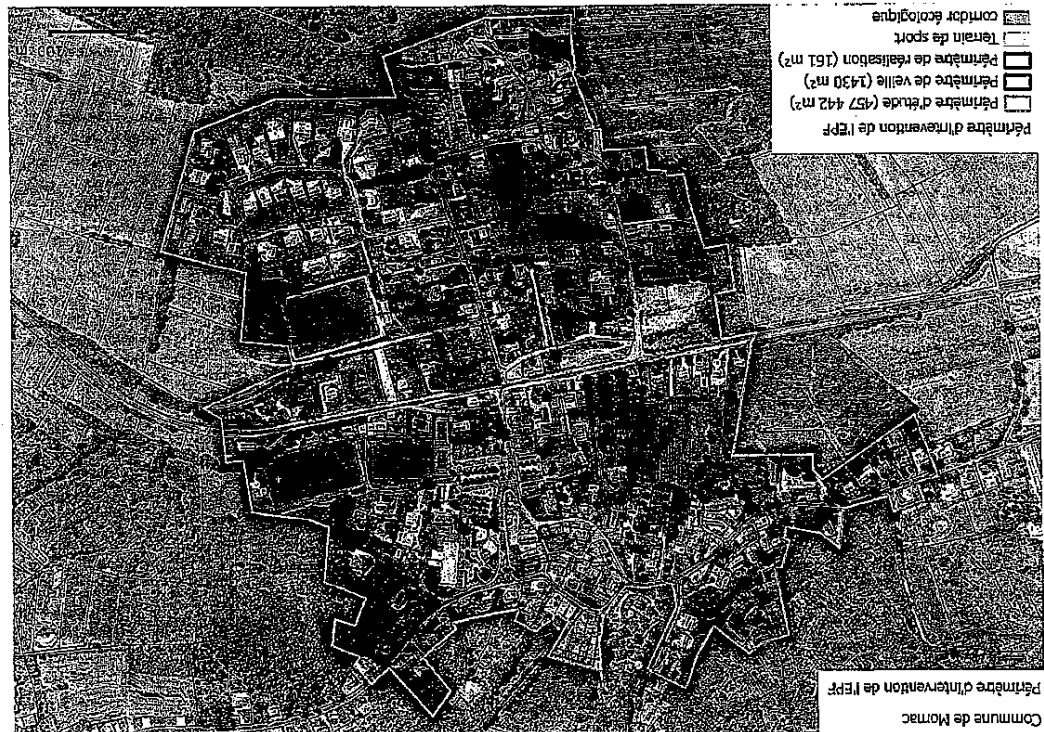
En fin, la commune dispose des services et des commerces de proximité, un salon de coiffure, une supérette, une boulangerie, mais également une pharmacie, un bureau de poste, un cabinet infirmier. La sociabilité des enfants est assurée par la présence d'une école maternelle et une école primaire sur la commune.

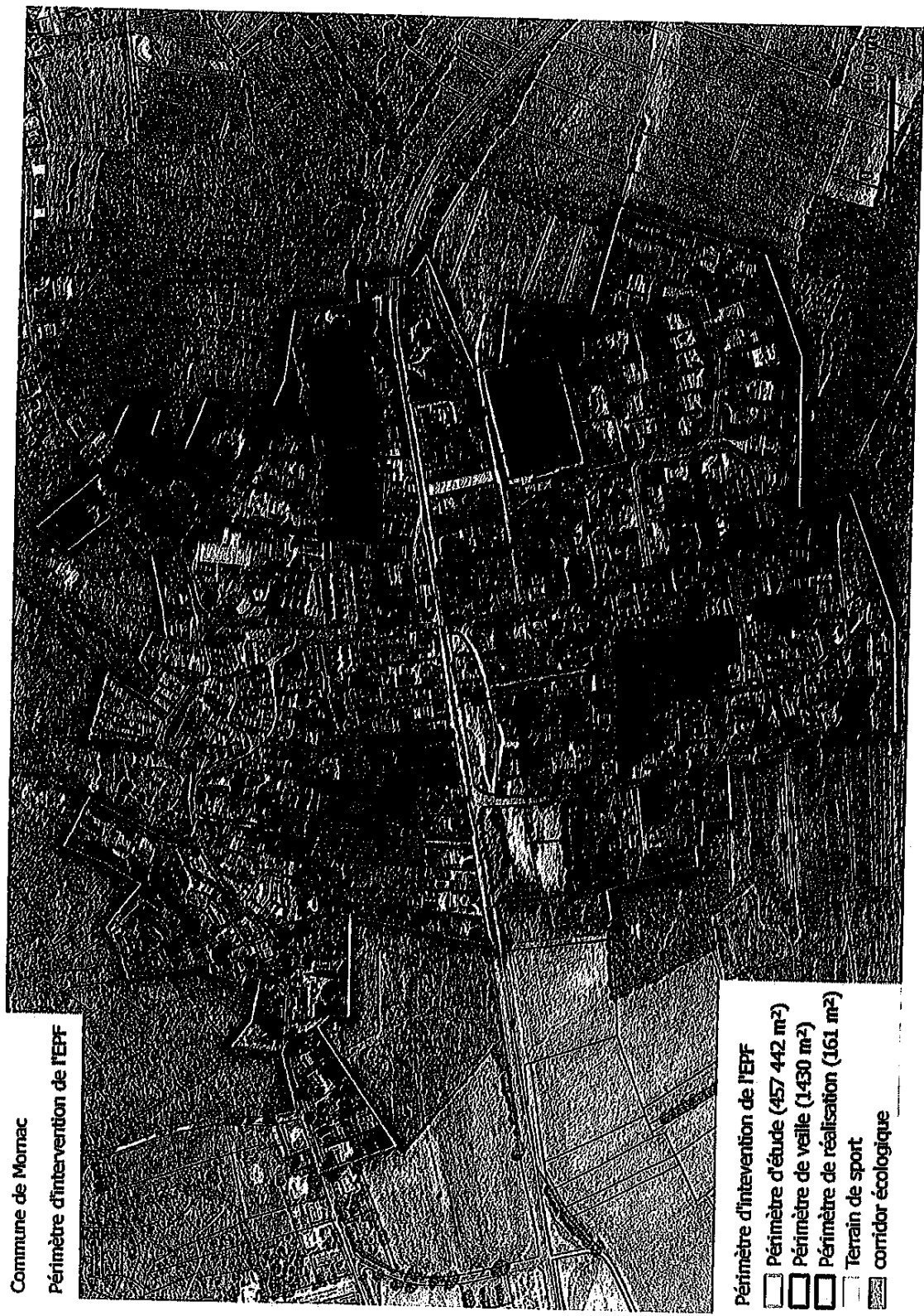
Il s'agit pour la commune de développer son attractivité en favorisant une offre de logement attractive à destination des jeunes ménages.

Le Projet de la Commune :

La commune souhaite pérenniser l'attractivité de son centre-bourg en répondant notamment à la demande de jeunes ménages souhaitant s'installer sur la commune en leur proposant une offre de logements attractive. En favorisant le parcours résidentiel, la commune poursuit notamment l'objectif de pérenniser l'activité de l'école publique existante.

Par ailleurs, la collectivité a également pour projet d'intervenir en centre-bourg sur une propriété vacante afin de proposer une offre de logement d'urgence pour les plus démunis.





Commune de Mornac

Périmètre d'intervention de l'EPF

- Périmètre d'intervention de l'EPF
- Périmètre d'étude (457 442 m²)
- Périmètre de veille (1 430 m²)
- Périmètre de réalisation (161 m²)
- Terrain de sport
- corridor écologique

PG

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de l'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

L'EPF, par la présente convention, 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.

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

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

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

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

Article 1.1. - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°16-14-002 signée le 3 octobre 2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26 juin 2014 et du conseil d'administration du 10 juin 2014.

- Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté d'agglomération, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communautaire en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohésion Territoriale, du Programme Local de l'Habitat, du projet de Plan de Déplacements Urbains et du projet urbain « Angoulême 2020 » :
- ◆ le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation et de l'accession aidée à la propriété ;
 - ◆ le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
 - ◆ la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
 - ◆ le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
 - ◆ une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
 - ◆ la mise en place d'un « axe vert/bleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
 - ◆ l'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 2. - PERIMETRES D'INTERVENTION

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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPF s'engagent dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.
Ce périmètre correspond au secteur « jaune » sur la carte.

La commune de Mornac souhaite aujourd'hui répondre à la demande croissante de ménage désinant s'installer sur la commune. A ce titre, dans le cadre de la convention, la commune et l'EPF cherchant à identifier à l'échelle de ce périmètre d'études des emprises foncières mobilisables afin de développer une opération d'habitat.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur « vert » sur la carte.

7

Ce site est composé de deux parcelles cadastrées AT n°90 et 92, il présente une localisation intéressante, à proximité immédiate des commerces, services et équipements publics du centre-bourg. La commune pourrait envisager la réalisation d'opération de quelques logements sur cette emprise.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des foncières identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur présomption de manière amiable.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée
Ce périmètre correspond au secteur « rouges » sur la carte.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- Projet 1 : Réinvestissement d'une propriété vacante au cœur du bourg

Site : Ce bien cadastré AX n°180p est situé 2 rue de l'Eglise en plein cœur de bourg. Il s'agit d'une maison vacante d'une superficie de 45 m² habitable.

Projet : La commune a pour projet de réinvestir ce bien vacant pour le réhabiliter dans le but d'y créer un logement d'urgence afin de répondre à la demande existante à l'échelle communale.

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CENT MILLE EUROS HORS TAXES EUROS HORS TAXES (100 000€ HT).

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.

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.

ARTICLE 4. - DUREE DE LA CONVENTION

8

La durée de la convention est de trois ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échu au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à Poitiers, le 5 OCT. 2017..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Mornac

représentée par son Maire,



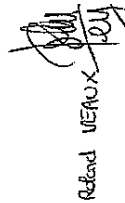
Francis LAURENT

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,



Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême
représentée par son Président ou son représentant,



Renaud MEAUX

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2017/023 en date du 1^{er} mars 2017.

Annexe n°1 : Convention cadre

Annexe 1 : règlement d'intervention

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. — L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affirmer les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT ...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affirmer les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFC signataires le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études affectées.

ARTICLE 2. — L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. — LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. — L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogeant, l'EPFF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPFF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPFF et la Collectivité conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquiescer ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPFF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPFF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légitimes.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPFF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPFF dans les mêmes conditions.

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

EPFF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

3

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPFF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPFF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPFF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPFF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1. – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPFF informera la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPFF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux...

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPFF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPFF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPFF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF se charge de la libération des biens. L'EPFF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuel) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPFF mettra tout en œuvre, dans la limite des

EPFF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.
En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.
Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transmis par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article L42-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.
Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il embaillera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de vente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion et en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propriété ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtent un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. A ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assume sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paiement, des mesures de renforcement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études,

études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.
Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.
L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. - LA CESSIION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui libérera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des concessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il pourra des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amarré à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, diquels les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...)
- ◆ et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;

- ◆ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPPF, du bien objet de la vente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

⁽²⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPPF.

⁽³⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve d'après toutes les subventions et recettes perçues par l'EPPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient provisionnel. L'établissement du prix provisionnel se fera alors sur la base d'un bilan provisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût provisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative et renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui déclina les principes directeurs de l'EPPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - 1% pour en zone UJ
 - 2% en zone AU ou NA
 - 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer à minima
 - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
 - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent à minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

CHAPITRE 3 : Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'évènement, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est présidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

2.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera révisée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

2.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPFC le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPFC le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engageant à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF maintiendra en permanence les intentions 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.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariale établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 - BIC : TRPFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 11. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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.

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

11

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la vente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu 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 contractuel des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le début dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. - CONTENTIEUX

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.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

12

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles B « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : _____
 Ayant son siège _____
 Représentée par M/Me ou M. _____ (Qualité) _____, soussigné(e)
 Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ (1)		Propriétaire : +++++	
Secteur	Numéro	lieu-dit ou adresse	Surface
			nature cadastrale
			PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

- Mise à disposition de la SAFER
- Mise en sécurité par l'EPF (murs, débris, débris, etc.)
- Maintien du locataire en place
- Prix à usage
- Mise à disposition de la collectivité
- Démolition par l'EPF
- Location à un tiers
- Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
 Et
 Cachet de la collectivité

PG, PG

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : _____
 Ayant son siège _____
 Représentée par M/Me ou M. _____ (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT
 La tranche ferme comprend :
 - +++++

A _____
 Le _____

Signature
 Et
 Cachet de la collectivité

**Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité
par l'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté
d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : _____
Ayant son siège _____

Représentée par M/Me ou M/ _____ (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La franchise comprend :

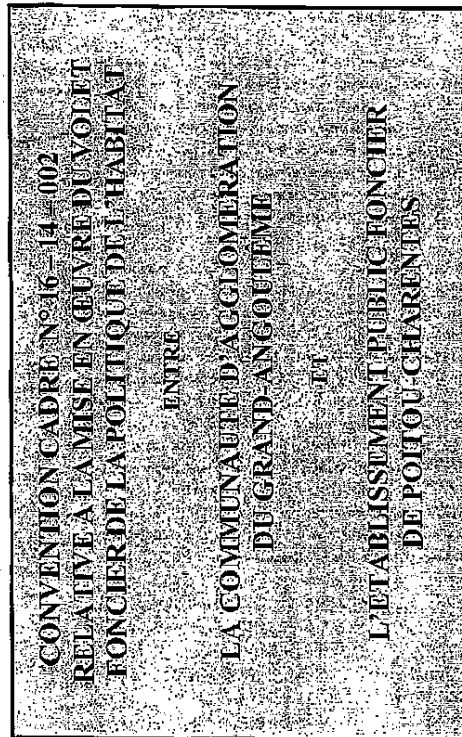
- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier préliminaire, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A. _____
Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité



ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est - 25, Boulevard Bessier Broy 16023 ANGOULEME Cedex - représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURE, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° 2014.05.207 en date du 26 juin 2014, Ci-après dénommée « Communauté d'Agglomération » ;

ET

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comtable - 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 PORTIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté émis le 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2014-027 du 10 juin 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'une part

D'autre part

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême

Suite à l'intégration de la commune de Mornac au 1^{er} janvier 2012, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême est constituée de 16 communes. Avec 106 146 habitants répartis sur 193 km² en 2009, elle concentre 30% de la population du département de La Charente.

Grand Angoulême se caractérise par :

- > une forte densité dans la ville centre d'Angoulême : 41% de la population de l'agglomération ;
- > une couronne nord/nord-est très urbanisée, avec six communes de plus de 5 000 habitants : Soyaux, L'Île d'Espagnac, Ruell-sur-Touvre, Grand-Pontouvre, Saint-Yrieix-sur-Charente et La Couronne ;
- > des communes plus rurales en périphérie.

De 1999 à 2009, le contexte démographique montre une perte de population de la ville centre et de la première couronne au profit des communes périphériques. L'analyse des chiffres concernant les constructions de logements sur cette période indique que sur les 619 logements construits en moyenne par an :

- > 540 environ (89%) ont servi à répondre aux besoins de la population en place (« le point mort ») ;
- > environ 70 (12%) ont permis d'accueillir une nouvelle population (« l'effet démographique »).

Cependant, il conviendrait de constater que cette production a été gonflée par les programmes défectueux.

Le bilan du premier P.L.H. 2007-2013 qui a permis la mise en œuvre de premières actions atteste notamment que certains restent à conforter :

- > une diversification de l'offre et un rééquilibrage : entre des communes qui peinent encore à s'opérer ;
- > des actions entreprises pour la requalification du parc privé, qui seront à poursuivre et renforcer ;
- > peu d'actions mises en œuvre en faveur des publics aux besoins spécifiques et la nécessité d'affiner la connaissance de ces besoins, pour les jeunes en particulier ;
- > une sensibilisation des élus aux questions d'habitat mais une définition des orientations communes à renforcer (mixité sociale, formes urbaines, gestion du foncier...);
- > un observatoire mis en place et des instances de suivi et de pilotage mais un partenariat et un portage à renforcer.

L'élaboration du nouveau P.L.H. s'est également appuyée sur les orientations du SCOT de l'Angoulême approuvé le 10 décembre 2013 par les élus du Syndicat mixte de l'Angoulême qui regroupe les Communautés d'Agglomération GrandAngoulême, de la Communauté de Communes Braconne-Charente, de la Communauté de Communes Charente-Charrand et de la Communauté de Communes Vallée de l'Échelle. Ainsi, le SCOT fait l'hypothèse d'un gain d'environ 15 000 nouveaux habitants sur le territoire à l'horizon 2030. Il affiche également un enjeu fort de réduction de la consommation foncière avec un objectif affiché de baisse de 50% de la consommation pour l'urbanisation par rapport à la période précédente avec une densité de 40 g/m² à Angoulême et 25 en première couronne pour les extensions urbaines. Certaines communes en cours de réalisation ou de révision de leurs documents locaux d'urbanisme ont déjà anticipé la réduction des surfaces à l'urbanisation et la nécessité de combler en priorité les dents creuses.

Il faut noter que l'ouverture de la Ligne à Grande Vitesse Paris-Bordeaux prévue en 2017, constitue également une opportunité pour le développement du parc public du GrandAngoulême en favorisant l'arrivée d'une nouvelle population, notamment de salariés travaillant à Bordeaux. Cette augmentation des besoins en logements doit être anticipée tant sur le plan quantitatif que qualitatif, afin de pouvoir répondre à cette demande future.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême dans son nouveau PLH adopté le 20 février 2014 a établi un programme d'actions pour 2014-2020 autour de six orientations stratégiques :

- calliver et orienter l'offre nouvelle pour satisfaire les besoins et renforcer la mixité sociale, tout en favorisant la remise en tension du marché immobilier local ;
- redonner de l'attractivité au parc public existant pour limiter la concurrence avec l'offre nouvelle ;
- rénover et conforter les centralités urbaines par la reconquête et la réhabilitation de l'habitat ancien délaissé et dégradé ;
- accompagner les ménages tout au long de leur parcours résidentiel et maintenir la population sur le territoire ;
- mettre en place une stratégie foncière communautaire et se doter des outils nécessaires au développement durable du territoire ;
- assurer la politique habitat de l'agglomération, inclure, suivre et évaluer le PLH 2014-2020.

Ces enjeux passeront par la mise en œuvre d'une offre de logement de qualité, adapté aux besoins en s'attachant à limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain en optimisant la localisation de l'habitat sur les zones déjà urbanisées.

L'objectif de production de logements porte sur 700 nouveaux logements par an soit 4 200 logements à l'échéance du PLH. Il s'agit d'un séjario « volontariste ».

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquies de dresser le partage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

Enfin, le PPI a également prévu de nouveaux leviers d'intervention financière et technique en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement. Il s'agit en particulier de veiller à limiter les risques technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention cadre, accompagnera la Communauté d'Agglomération afin d'accompagner les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire dans le respect des objectifs définis en application du PPI. De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets incluant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de désaffectation sont prioritairement accompagnés.

L'EPF et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême ont donc convenu de s'associer, en élaborant la présente Convention-Cadre. L'objet de la présente convention est d'associer les demandes de l'agglomération et de ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur l'ensemble du territoire, pour permettre de mener une politique de l'habitat visant à tendre vers un équilibre social de l'habitat et une mixité urbaine et sociale. Il s'agit, dans le respect des principes de développement durable, d'intervenir prioritairement en matière de renouvellement urbain et de reconquête de logements vétustes ou de quartiers dégradés, en recherchant également les potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées et réhabiliter des friches.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION-CADE

La présente convention cadre fixe les objectifs et principes généraux ainsi que les modalités de la collaboration entre l'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, la Communauté d'Agglomération et les communes membres pour la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat. Elle servira de référence pour la conclusion de conventions opérationnelles, dénommées conventions d'adhésion-projet, entre la Communauté d'Agglomération, l'EPF et les communes membres de la Communauté d'Agglomération.

De manière plus précise, la présente convention cadre vise à définir :

- les engagements et obligations que prennent la Communauté d'Agglomération et l'EPF pour assurer la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations visant à favoriser l'accès au logement abordable et entrant dans le cadre de leurs priorités partagées ;
- définir les modalités de mise en œuvre de conventions opérationnelles avec les communes de la Communauté d'Agglomération et/ou la Communauté d'Agglomération ;
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Communauté d'Agglomération pour la mise en œuvre de la convention cadre.

ARTICLE 2 — LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du nouveau PLH a mis en évidence :

- > un marché de l'immobilier atone et une forte concurrence entre les parcs de logement (social / privé, ancien / neuf) avec des taux et des délais d'attribution relativement bons ;
- > une population modeste et fortement touchée par la crise économique ;
- > 11 330 logements sociaux (22,26% des résidences principales), essentiellement concentrés à Angoulême (57% de l'offre) et Soyaux (1,9%) selon le décompte SRU au 1^{er} janvier 2012 ;
- > 8 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, dont 5 n'atteignent pas 20% de logements sociaux (Fléac, Gond-Pontouvre, L'Île d'Espagnac, Ruelle sur Tourne, Saint-Yrieix sur Charente) ; ainsi 296 logements sociaux étaient manquants pour atteindre les 20% de logements sociaux par rapport aux résidences principales, sur ces communes au 1^{er} janvier 2012 selon la DDT 16 ;
- > 65 logements publics engagés par an en moyenne (hors reconstruction de l'offre ORU) entre 2007 et 2012 avec une part de logements publics dans la construction neuve qui peut être estimée à 11,6% environ sur la période 2007-2011 (données SH@tel2 et GrandAngoulême) ;
- > un développement du parc public qui peut également se faire dans l'existant (acquisition / aménagement, conventionnement...) ; depuis 2007, 158 logements ont été conventionnés (soit en moyenne 26 par an) ;
- > environ 480 logements sociaux d'ores et déjà programmés sur la durée du PLH 2014-2020 (hors ORU), soit en moyenne 80 logements par an et environ 17,6% de l'offre neuve.

Il a été également constaté que la vacance dans les logements touche principalement les logements anciens et dans une moindre mesure, l'offre locative privée délocalisée :

- > 46% des logements vacants ont été construits avant 1918, dont 25% avant 1915 ;
- > 7% des cas de vacance globale concernent des logements construits après 2006, ce qui correspond en partie à l'offre locative privée délocalisée qui connaît de grosses difficultés en raison de loyers trop élevés et d'une typologie collective, principalement sur les communes de Ruelle sur Tourne, L'Île-d'Espagnac, Gond-Pontouvre et Angoulême (une étude spatiale menée par l'agglomération montre qu'en 2012, 17,2% des logements délocalisés sont toujours vacants et certains programmes dépassent les 40% de vacance) ;
- > une vacance différenciée selon les communes du territoire :
 - o trois communes ont une vacance élevée (plus de 10%) : Angoulême, Saint-Michel et Soyaux ;
 - o trois communes ont une vacance relativement élevée (entre 8 et 9,9%) : La Couronne, Gond-Pontouvre et Nersac ;
 - o quatre communes ont une vacance classique (entre 5 et 6%) : Fléac, L'Île-d'Espagnac, Magnac-sur-Touvre et Tourne ;
 - o quatre communes ont une faible vacance (entre 2 et 4,5%) : Linars, Mornac, Puyroyon et Saint Yrieix-sur-Charente.

Le diagnostic a également montré une part importante de parc privé potentiellement indigne (PPIP) dans le parc locatif. Ainsi en 2011, 2 315 logements étaient considérés comme potentiellement indignes, soit 6% du parc privé dont 77% dans le parc locatif privé et 21% dans le parc occupé par des propriétaires. Selon le parc à connaissance de l'Etat, ce parc potentiellement indigne se trouve principalement concentré en centre-ville historique d'Angoulême, dans le parc locatif privé et 4 communes affichent un taux de PPIP supérieur à 5% :

- > Angoulême : 8,5% de PPIP ;
- > Gond-Pontouvre : 6,4% de PPIP ;
- > Ruelle sur Tourne : 6,1 % de PPIP ;
- > La Couronne : 5,8 % de PPIP ;
- > Magnac-sur-Touvre : 5,2% de PPIP.

Le nouveau PLH s'est fixé un objectif de production de 700 nouveaux logements par an en s'attachant à proposer une offre de logement de qualité, adaptés aux besoins en s'attachant à limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain en optimisant la localisation de l'habitat sur les zones déjà urbanisées. L'intervention en matière de renouvellement doit être privilégiée à travers notamment :

- > le renouvellement des logements vétustes ou de quartiers dégradés ;
- > la remise sur le marché des logements vacants ;
- > un rééquilibrage de la production de logement social entre les communes, notamment les communes SRU et les quartiers de la ville centre ; objectifs minimum de production annuelle de logements sociaux : Fléac 13, Gond-Pontouvre (11), L'Île d'Espagnac (13), Ruelle sur Tourne (18), Saint-Yrieix sur Charente (32) Angoulême (26), La Couronne (9) ;
- > la recherche des potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées et réhabiliter des friches ;
- > le développement de la production d'hébergement d'urgence.

Afin d'identifier le foncier susceptible de porter ces opérations et en complément des études réalisées pour le SCOT, l'EPF effectue, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, un diagnostic foncier du territoire communal qui contribuera à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Il s'agira d'une part de repérer les sites à privilégier, notamment en renouvellement urbain et en densification et d'autre part de vérifier la faisabilité économique des opérations d'aménagement et de construction qui pourraient en résulter et tout particulièrement pour des projets complexes tels que les reconversions d'entreprises foncières dégradées ou polluées.

Ce diagnostic permettra ainsi l'identification de secteurs opérationnels (friches, zones non optimisées sur le plan de la densité ou de l'occupation, zones dégradées ou en déshérence, centre-bourgs en déclin, secteurs présentant un haut niveau de vacance...) susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures avec la Communauté d'Agglomération et/ou les Communes dans le respect des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace et la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centre bourgs.

En s'appuyant sur les résultats du diagnostic mentionné ci-dessus, une attention toute particulière sera portée au repérage :

- du foncier ancien inoccupé à usage d'habitation, commercial, industriel, ... ;
- la présence de bâti dégradé, de friches, de faible densité ou de densité creuses ;
- les délaissés urbains ;
- des parcelles mutables susceptibles de supporter des opérations d'habitat, et notamment d'habitat aidé.

Dans un premier temps, ce diagnostic foncier, pourra prioritairement concerner les secteurs identifiés en annexe 1, permettant de rendre perceptibles les propositions de collaboration opérationnelles soumises aux

élu. Toutefois, il s'agit d'une liste non exhaustive. Des conventions opérationnelles pourront également être conclues sur d'autres secteurs identifiés ultérieurement comme présentant un enjeu.

ARTICLE 3 — LES PRIORITÉS PARTAGÉES

Au vu des enjeux particuliers de ce territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Communauté d'Agglomération, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concernant au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communautaire en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la qualification de bâti vacants ou dégradés en tirant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohésion Territoriale, du Programme Local de l'Habitat, du projet de Plan de Déplacements Urbains et du projet urbain « Angoulême 2020 » :

- le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.102-5 du Code de la construction et de l'habitation et de l'accèsion adossé à la propriété ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerces, services, déplacement, culture... ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- la mise en place d'un « axe vert/blanc » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
- l'alimentation de l'observation et foncier.

ARTICLE 4 — LES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES

Une fois les secteurs opérationnels identifiés, l'EPF pourra engager, en accord même des acquisitions, des études de pré-faisabilité permettant d'alimenter la négociation foncière, d'apprécier les conditions techniques et financières des programmes envisagés et de préparer les cessions dans les meilleures conditions.

A travers son expertise, l'EPF sera en mesure de conseiller la Communauté d'Agglomération et les communes et d'apporter un avis sur la rentabilité foncière des acquisitions envisagées afin de limiter dans les risques de déficit pour les collectivités.

Ce travail de conseil et d'analyse de l'EPF se poursuivra pendant toute la durée des conventions opérationnelles afin de parvenir à la réalisation des projets envisagés dans les meilleures conditions de sorte au moment de la cession du foncier. A ce titre, l'EPF, disposant de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers, pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité Grand'Angoulême et/ou les communes-membres.

La mise en œuvre concrète des axes d'intervention prioritaire exposés et/ou des effectifs par le biais de conventions opérationnelles, dénommées conventions d'adhésion-projet, entre :

- l'EPF et la Communauté d'Agglomération lorsque la maîtrise d'ouvrage du projet est communautaire ;
- l'EPF, la Communauté d'Agglomération et la commune lorsque la maîtrise d'ouvrage du projet est communale.

Ces conventions pourront déterminer plusieurs périmètres en fonction des phases d'intervention et fixeront le budget prévisionnel portant sur les études et les acquisitions, les termes du projet (objectifs, engagements, ...).

Convention Cadre EPF / Grand'Angoulême n° CC - 16 - 14 - 002
Octobre 2014

la durée des conventions et les modalités d'intervention, les conditions de gestion et des précisions sur les conditions de revenus.

Elles concerneront les études, la veille foncière, la maîtrise et la gestion d'emprises foncières nécessaires à des projets :

- comportant un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux publics (PLUS et PLAD) dans les communes concernées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire les communes soumises à l'obligation de disposer d'un moins 20 % de logements sociaux ne remplissant pas cette obligation ;
- pour lesquels le maître d'ouvrage se sera engagé, par délibération, à avoir recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage afin de l'accompagner dans la définition du périmètre opérationnel, du programme dans les phases de définition et construction du projet d'aménagement ; cependant, dans le cas où des projets auront déjà fait l'objet d'études et/ou en fonction du niveau d'opportunité en interne, de la collectivité maître d'ouvrage du projet, l'appui à un prestataire externe ou AMO ne sera pas obligatoire.

Chaque convention opérationnelle déclinera notamment les engagements des contractants :

- les pré-études à réaliser et à financer par l'EPF ;
- les termes du projet : objectifs (nombre de logements, ...), calendrier prévisionnel, ... ;
- le(s) périmètre(s) d'intervention de l'EPF ;
- la démarcation d'acquisition foncière ;
- la délégation du DUP par le titulaire à l'EPF sur le(s) périmètre(s) d'intervention ;
- les conditions de gestion des biens acquis par l'EPF ;
- la mise en état et en sécurité du foncier ;
- les démarches de vente ;
- le paiement de prix de cession et la clôture de la convention ;
- le déroulement et le dispositif de suivi de la convention opérationnelle ;
- l'engagement financier des partenaires ;
- la durée de validité convention.

L'engagement des conventions opérationnelles ne pourra intervenir que pendant la durée de la convention cadre. L'exécution des conventions opérationnelles pourra cependant se poursuivre au-delà de cette durée.

Dans le cas où l'évolution des projets proposés par les communes ne permettrait plus de répondre aux objectifs précisés et précisés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération ou l'EPF se réserve le droit de demander de mettre un terme à la convention opérationnelle selon les dispositions prévues à cet effet dans cette dernière.

ARTICLE 5 — L'ENGAGEMENT DES CONTRACTANTS À LA CONVENTION CADRE 5.1. L'engagement de la Communauté d'Agglomération

La Communauté d'Agglomération informera l'EPF des évolutions de la politique locale en matière d'habitat et d'aménagement du territoire.

La Communauté d'Agglomération s'engage également à assurer l'animation auprès des communes afin de permettre le respect des objectifs fixés dans la présente convention à travers la signature des conventions opérationnelles. Elle contribuera, par ses apports techniques, à toutes les réflexions et études concernant la mise en œuvre de la convention cadre notamment dans le registre de ses compétences en matière d'équilibre social de l'habitat.

Par ailleurs, sauf avenant spécifique, la Communauté d'Agglomération s'engage à honorer auprès des communes signataires (le-conventions d'adhésion-projet liées, les engagements financiers et techniques

Convention Cadre EPF / Grand'Angoulême n° CC - 16 - 14 - 002
Octobre 2014

qu'elle a souscrite dans la présente convention et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions de déduction-projet.

5.2. L'engagement de l'EPFF

L'EPFF accompagnera la Communauté d'Agglomération pour :

- une meilleure connaissance du territoire ;
- la réalisation d'un diagnostic foncier identifiant les gisements fonciers potentiels de l'agglomération, tout particulièrement dans le domaine de la désinfection ou de la reconquête de bâti dégradé ;
- l'élaboration d'un référentiel foncier identifiant les biens mutables susceptibles de supporter des opérations d'habitat social ;
- l'animation auprès des communes afin de permettre le respect des objectifs fixés dans la présente convention à travers la signature des conventions opérationnelles.

ARTICLE 6. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

6.1. L'engagement financier de l'EPFF

Dans le cadre des études conduisant à la réalisation d'un diagnostic, ou à la définition de périmètres opérationnels d'intervention, l'EPFF pourra participer jusqu'à hauteur de 100 % du coût de ces études et en assurer la maîtrise d'ouvrage. Il est précisé que ces montants seront remboursés à l'EPFF par le maître d'ouvrage du projet (la Communauté d'Agglomération ou la commune concernée), si l'étude n'aboutit pas à la réalisation d'opérations d'aménagement en centre-bourg ou de reconquête de bâti dégradé. Les modalités de pilotage des études à réaliser seront précisées dans les conventions opérationnelles.

Par ailleurs, l'EPFF pourra intervenir en minoration foncière dans des projets spécifiques respectant les objectifs généraux de l'EPFF et permettant :

- la réalisation d'opérations de logements dont 25 à 30 % de logements sociaux dont 30% de PLAI ou tout agencement proposant un foyer plus accessible, prioritairement sur les communes disposant d'obligations liées à la loi SRU, poursuivant des objectifs de développement durable, de densité confortables, de mixité sociale, de maîtrise des charges et de maîtrise des loyers de sortie ;
- la restructuration d'îlots anciens dégradés ou de friches en cœur de bourg ou de centres-villes, dans le cadre de périmètres de restauration immobilière, de lutte contre l'habitat indigne, de restauration de bourgs anciens en vue du développement de leur attractivité économique, de capacité de logements abordables permettant une mixité sociale et une meilleure performance environnementale du territoire, là où le marché ne parvient pas à financer. A titre d'exemple, l'intervention de l'EPFF peut être mobilisée en différé, sur des îlots ou sur un petit ensemble urbain (petite rue ou petite arête).

L'éligibilité des opérations à ce dispositif de minoration foncière et le calcul du montant éventuel de cette minoration feront l'objet d'un examen en cas par cas par l'EPFF, sur la base des projets détaillés, répondant aux objectifs cités précédemment et des bilans financiers prévisionnels des opérations.

6.2. L'engagement financier de la Communauté d'Agglomération

Conformément à ses politiques et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération s'engage à octroyer des subventions aux bailleurs sociaux et aux particuliers dans le cadre des aides au développement du parc localisé aidé et de l'accès social à la propriété, selon les délibérations en vigueur à la date de dépôt de la demande de subvention et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions.

Convention Cofec EPFF / Grand Angoulême n° CC-16-14-002
Octobre 2014

Elle s'engage également à rembourser à l'EPFF le montant des études de diagnostic foncier des projets dont elle sera maître d'ouvrage, si ces dernières n'aboutissent pas à la réalisation d'opérations d'aménagement en centre-bourg ou de reconquête de bâti dégradé sur le territoire. Dans le cas d'études conduites pour des projets sous maîtrise d'ouvrage communale ou copilotées par l'Agglomération et la commune, les modalités de remboursement seront définies dans la convention opérationnelle.

ARTICLE 7. — LE DEPOSITIF DE SUIVI/EVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la convention cadre et des conventions opérationnelles.

La démarche de pilotage de la convention-cadre s'effectue dans le cadre d'un comité de pilotage associant la Communauté d'Agglomération, l'EPFF, les communes adhérentes et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Président de la Communauté d'Agglomération, ou son représentant, et le Directeur Général de l'EPFF.

Ce comité de pilotage se réunira au moins une fois par an à l'initiative de la Communauté d'Agglomération, ou de l'EPFF pour :

- évaluer l'état d'avancement de la présente convention et des conventions opérationnelles ;
- évaluer le respect par les opérations proposées par la Communauté d'Agglomération et les communes, des objectifs et des principes énoncés dans la convention-cadre ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement des dossiers des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFF au titre de son P.F.I. 2014-2018.

ARTICLE 8. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Communauté d'Agglomération transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF.

En fin de mission, l'EPFF s'engage à remettre à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 9. — LA DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est applicable à compter de la date de signature et prendra effet dès son entrée en vigueur. Toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées.

La présente convention cadre permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31/12/2020.

Toute modification du Programme Pluriannuel d'Intervention, ou une évolution de la politique locale de l'habitat en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention.

Il sera alors procédé à un constat sur l'impact des telles évolutions sur les conventions opérationnelles selon les modalités prévues à l'article 10.

Convention Cofec EPFF / Grand Angoulême n° CC-16-14-002
Octobre 2014

ARTICLE 10. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, et afin de juger de l'opportunité de poursuivre la mission confiée à l'EPF, il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat contradictoire en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées à la présente convention-cadre. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées et le bilan complet des prestations effectuées par l'EPF, par les communes et la Communauté d'Agglomération, doit être établi à l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment :

- le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Communauté d'Agglomération l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire ;
- le bilan financier de la convention cadre et de chacune des conventions opérationnelles ;
- au cas par cas selon l'état d'avancement des différents projets, à la signature d'éventuels avenants aux conventions d'adhésion-projet, précisant les nouvelles dispositions du partenariat.

À défaut, l'EPF et la Communauté d'Agglomération resteront engagés par les termes de la présente convention jusqu'à l'achèvement de l'exécution de la dernière convention opérationnelle et seront tenus d'assurer auprès des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées, les engagements souscrits.

ARTICLE 11. — LE CONTENTIEUX

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

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

Fait à Angoulême, le 21/07/2014, en quatre exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération
Du Grand-Angoulême
représentée par son Président,



Jean-François DAURÉ

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,



Philippe GRADIN

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/35 en date du 21 juillet 2014

Annexe n°1 : liste indicative de projets susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles

**Secteurs initialement identifiés
susceptibles de faire l'objet d'un diagnostic foncier**

Il s'agit d'une liste non exhaustive. Des conventions opérationnelles pourront également être conclues sur d'autres secteurs identifiés ultérieurement comme présentant un enjeu.

Ville d'Angoulême

- o Requalification urbaine des quartiers anciens, en s'appuyant notamment sur le nouveau projet urbain en cours de définition (intégrant de manière non exhaustive les ORI l'Houmeau et Plateau, le secteur sauvegardé (centre ancien), Angoulême 2020, Bel Air-Grand Font,...)
- o secteur autour de la friche du site de la SNPE

Les communes SRU n'atteignant pas leur objectif de 20% de logements sociaux :

- o Saint-Viteix : 8,8%
- o Fléac : 9,5%
- o Gond-Pontouvre : 16,2%
- o Ruelle : 14,7%
- o L'Isle d'Espagnac : 14,4%

- Les centres bourgs des communes de : Ruelle, Fléac, Nersac, Gond-Pontouvre, L'Isle d'Espagnac ; Soyaux, La Couronne, ... : en renouvellement urbain en centralités
- Les emprises de ville et notamment les grands axes « portes d'entrées » des centralités ;
- les opérations en reconquête de friche et de logements vacants, opérations de recomposition urbaine, reconversion et requalification du parc ancien dégradé ;
- les opérations en densification urbaine, notamment dans les fuseaux de dessertes des TCU ;
- les opérations vecteurs de mixité sociale par la production, notamment de production de logements publics, ou en accession sociale à la propriété dans l'existant ou en neuf...
- le corridor du projet du futur BHNS

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-018

CA-2018-07 - Convention opérationnelle d'action foncière
pour la redynamisation du centre-bourg entre la Ville de La
Réole (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018-07

Approbation du projet :

**Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg
entre la Ville de La Réole (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Ville de La Réole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le

20 MARS 2018

pour le Préfet,
Le Préfet, *L'Adjoint du Secrétaire général
pour les affaires régionales*

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Ville de La Réole (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Centre-bourg

Pôle important du Sud Gironde, la Ville s'étend sur une superficie de 1 253 hectares et compte 4 214 habitants. Plus ancien centre urbain de l'Entre Deux Mers, elle est le nœud du territoire intercommunal, notamment en raison de la présence d'un collège, d'un lycée et d'une antenne du CFA, un hôpital, une maison de santé rurale, et un établissement de santé mentale.

La Commune de La Réole s'est saisie dès 2008 de la problématique de la redynamisation de son centre ancien. Depuis plusieurs années, de nombreuses études et actions ont été engagées par la Ville, toutes dans le but de revitaliser le centre ancien.

Le centre ancien concentre les difficultés en matière d'habitat, urbaines et socio-économiques :

- Paupérisation du centre ancien avec un parc social de fait, bailleurs sociaux indécis, faible attractivité pour la location
- Présence d'habitat indigne et de divisions sauvages de logements
- Fuite des habitants vers les coteaux et communes périphériques
- Manque de lisibilité du centre ancien, difficulté d'accessibilité et de repérage
- Rotation importante et fragilité de la trame économique, vétusté des locaux (20% de vacance commerciale en 2015).
- Amoindrissement du caractère patrimonial de la Ville, faiblesse du tourisme

Après cette phase d'études et après la mise en place de partenariat fort avec de nombreux organismes, la Ville a mis en place une démarche opérationnelle visant la définition d'un projet de Ville : « La Réole 2020 ».

La Réole souhaite :

1 - Ancrer le projet de Ville dans les documents d'urbanisme

2 - Repenser l'organisation du centre ancien autour de trois pôles :

- Un pôle historique (ancien hôtel de Ville, maisons médiévales et hôtel Peysseguin
- Un pôle culturel autour du Prieuré des bénédictins, de l'ancienne gendarmerie
- Un pôle de services autour de la place de la Libération et de l'ancien magasin Super 2000 qui permettra d'accueillir certains services à proximité des commerces du centre-ville et la revitalisation de ce secteur très dégradé.

3 - Faciliter la mobilité et les liens entre les pôles et les quartiers (2011 : refonte du plan de circulation)

- 4 - Affirmer la vocation touristique de La Réole
- 5 - Soutenir l'activité commerciale et artisanale du centre villes, notamment avec le soutien à l'artisanat d'art
- 6 - Améliorer durablement le cadre de vie en développant des espaces publics de qualité
- 7 - Lutter contre l'habitat indigne et le mal logement
- 8 - Améliorer l'habitat ancien dans un bon rapport qualité/prix et développer une offre d'habitat renouvelée.

La Ville a très tôt engagé une politique foncière, négociant directement avec les propriétaires privés l'acquisition d'immeubles clés nécessaires à la réalisation des projets définis. L'engagement en faveur du centre-ville passe aussi par l'amélioration des espaces publics et la mise en valeur des atouts naturels et patrimoniaux. Elle est ainsi inscrite comme Ville d'Art et d'Histoire et compte sur l'amélioration de son image générale pour attirer une nouvelle population, de nouveaux investisseurs et se développer.

Au sein du projet de Ville La Réole 2020, de très nombreux partenariats ont été mis en place et de nombreuses actions ont été réalisées ou engagées.

Afin de poursuivre sa dynamique positive actuelle, de pérenniser et d'intensifier son action au sein du volet foncier de redynamisation du centre ancien, la Collectivité sollicite l'accompagnement de l'EPF. L'objectif de ce partenariat est de mettre en place des actions foncières opérationnelles en appui de la stratégie déterminée par la Collectivité.

L'EPF s'inclura ainsi dans la dynamique communale et en collaboration avec les autres partenaires pour permettre la réalisation d'opérations, de production de logements en reconquête du parc vacant, d'implantation de commerces au sein du tissu identifié par la Collectivité (rue A Caduc, Place de la Libération, rue Benac...), d'acquisitions foncières permettant d'attirer, d'aérer et de faciliter l'accès aux équipements, commerces, services et logements du centre ancien.

-Montant : 2 000 000 €

-Durée : 6 ans

- Nombre de Logements :

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre correspond au secteur « Centre ancien » (en jaune sur la carte).

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF n'engagera de négociations amiables que dans le cas de propriétés représentant des opportunités majeures au regard du projet ultérieur. Le droit de préemption pourra être exercé selon les mêmes principes.

Au sein de ce périmètre d'études, l'EPF pourra sur demande de la Collectivité accompagner des études permettant de préciser les interventions foncières à réaliser.

Dans l'état actuel des études et actions menées par la collectivité deux types d'études pré-opérationnelles pourraient être envisagées :

- Une étude de gisements fonciers visant la recherche de fonciers potentiellement mobilisables pour l'implantation de programmes de logements et/ou de commerces.

- Une étude de plan guide de valorisation des fonciers identifiés et sélectionnés pour la réalisation de programmes de production de logements et l'installation de structures permettant un développement économique du centre ancien.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux zones en vert sur la carte

- **Secteur 1 : Entrée de ville parcelles cadastrées A0 637/638/639/ 1054/1057/1059**

Ce secteur d'entrée de ville est l'une des premières vues d'un nouvel arrivant (consommateur, touriste, résident) lorsqu'il franchit le fleuve pour accéder au centre bourg en véhicule.

De part et d'autres de la voie d'accès, deux friches d'aspect dégradé, l'une commerciale et l'autre d'habitat affichent une image négative de la Commune.

Vacants, ces deux biens pourraient permettre la réalisation soit d'une opération de logements, soit être envisagé à la démolition pour délimiter l'entrée de ville. Il est nécessaire d'en faire un marqueur positif.

- **Secteur 2 : Chemin de Ronde, parcelle cadastrée AO 386**

En poursuivant par l'Est, l'accès au centre ancien par le Chemin de Ronde, au sein d'un espace aéré, une friche urbaine (ancien bâtiment Larroze) très dégradé, offre un rappel sur l'aspect dégradé de l'entrée de ville. Au sein de cet espace urbain, il pourrait être nécessaire d'offrir une perspective visuelle dégagée ou valorisante sur les accès au centre bourg par la réalisation soit d'un espace de stationnement soit un petit programme de logement.

- **Secteur 3 : Entrée de Ville Est, route de Marmande**

Ce secteur est l'un des secteurs stratégiques de veille foncière pour la commune de La Réole, en effet, situé à l'un des croisements entre la Route de Marmande et le flux venant de la Métropole Bordelaise, les deux principaux attracteurs du territoire, cet espace présente le potentiel pour l'implantation de commerces de proximité. Ce croisement pourrait sans limitation de la part de la Collectivité voire s'implanter des commerces trouvant un flux de véhicules suffisant pour contenter les consommateurs en transit (comportement de cabotage commercial). A ce titre l'ancien garage automobile occupant la parcelle cadastrée AM 276) est particulièrement propice à ce style d'installation commerciale que l'on retrouve dans la plupart des centralités françaises quel que soit leur taille. De manière classique au sein de tissu urbain non maîtrisé ou laissé à la libre appréciation du marché immobilier et commercial, les commerces s'installant sur ce type de site, entraîne systématiquement une baisse de la fréquentation des centres anciens, les consommateurs se limitant à un arrêt en périphérie moins contraignant.

Une surveillance soutenue permettant la limitation d'implantation commerciale au sein de ce secteur paraît propice. A l'inverse, ce secteur en entrée/ sortie de bourg pourrait permettre la réalisation 'un programme de logements à même de soutenir la volonté communale de redynamisation commerciale du centre ancien et participer à la réponse aux besoins en logements.

- **Secteur 4 : Hyper centre dynamique transversale, activités économiques/habitat/services/accessibilité**

Sur ce vaste secteur de veille, correspondant au centre ancien historique, de nombreux projets sont en cours. La stratégie d'intervention doit être très coordonnée au sein de ces secteurs afin de favoriser un réel effet levier et de limiter des initiatives contraires au projet communal.

Au sein de ce secteur, plusieurs espaces sont tout particulièrement ciblés :

- **Rue Gambetta/ Place de la Libération**

Le périmètre Gambetta/ Place de la Libération est identifié par la Commune de La Réole quasiment depuis le lancement du projet La Réole 2020 comme stratégique. En effet, il est une zone « tampon » entre le cœur du bourg et le faubourg. Au sein de ce secteur, la Collectivité a déjà deux 3 programmes en cours :

- Ilot Super 2000 : propriété communale ce foncier va être reconverti pour l'installation prochaine de services de proximité
- Réaménagement de la Place de la Libération pour favoriser l'implantation et la consolidation des commerces de proximité, de type café et restaurant en offrant un espace aéré en partie à l'écart de la circulation et permettant d'attirer et de fixer une partie du flux de consommateurs et touristes.
- Reconversion de l'ilot Rue du Loup. Par la réalisation d'une opération d'habitat participatif en reconversion de l'ancien.

Cependant, cet espace présente aussi de nombreuses opportunités pour la réalisation d'opérations de logements à même de remettre sur le marché certains logements vacants, de préserver le patrimoine urbain de qualité tout en densifiant la population sur ce secteur en vue d'augmenter le nombre de consommateurs potentiels des rues commerçantes limitrophes ou encore de rapprocher les populations en difficultés physiques, sociales ou financières des services publics.

Certains fonciers sont à ce titre identifiés en périmètre de réalisation pour permettre la sortie d'opérations d'implantations des commerces ou de programmes de logements.

- **Rue Jean Renou/Mairie : parcelles cadastrées AO 798/1007**

La rue Jean Renou revêt une importance particulière au sein du fonctionnement urbain de Commune de La Réole. En effet, elle permet l'accès à certains des plus grands sites patrimoniaux et touristiques de la commune (église, ancien prieuré, château, vue sur la Garonne), mais aussi à la mairie, aux rues commerçantes et à l'un des plus vastes parkings gratuits de la commune.

Ainsi pour l'ensemble des utilisateurs du centre ancien cet espace est un point de passage obligé, qu'ils soient administrés, consommateurs, visiteurs, touristes, actifs de la Collectivité ou religieux. La Collectivité a ainsi déjà réalisé un aménagement urbain très qualitatif de l'esplanade située face à l'église et l'ancienne gendarmerie mais la rue Jean Renou, possède encore quelques fonciers offrant une image négative de cet espace. Ces fonciers potentiellement mutables face à la mairie et au parking pourrait permettre d'aérer encore le tissu urbain en offrant de nouveaux espaces de stationnement, de nouvelles perspectives visuelles et de valoriser l'entrée dans les rues commerçantes.

L'intervention foncière sur ce type de biens ne pourra se faire qu'en opportunité ou lors de détermination d'un programme d'aménagement complet par la Collectivité autour de l'esplanade Charles De Gaulle.

- **Rues commerçantes**

Au sein de ce vaste secteur, la Collectivité a déjà réalisé de nombreuses études (redynamisation commerciales, implantation de logements, aménagements publics), qui viennent définir la stratégie globale d'intervention.

La place de la Libération, entrée de la rue Armand caduc va être réaménagé avec pour objectif d'offrir un espace de consommation, de respiration et de rencontre autour de commerces mais aussi d'inviter à entrer dans les rues piétonnes.

Les îlots des rues Lamar et Benac sont identifiés au sein du projet La Réole 2020 pour accueillir une continuité « artisanale » et commerciale. L'EPF pourra venir en appui de cette stratégie pour acquiescer et éventuellement accompagner techniquement la Collectivité dans la réalisation de ce projet. Une analyse fine des fonciers potentiellement mutables et prioritaires d'interventions devra être réalisée pour définir précisément les îlots

d'interventions opérationnels, les montages techniques, financiers et juridiques à mettre en place en vue de la réalisation d'une opération.

Au sein de ce périmètre, certains fonciers sont d'ores et déjà identifiés par les partenaires pour la réalisation d'opérations par leur caractère stratégique (emplacement, surface, potentiels...).

- **Secteur 5 : projet gare ; parcelles cadastrées AM n° 130, 131, 312**

Dans le cadre de l'aménagement futur du secteur gare rendu indispensable par l'intensification des liaisons et l'accroissement du nombre de voyageurs entre la Métropole Bordelaise et le Marmandais, la Commune de La Réole souhaite maîtriser les fonciers vacants afin d'envisager un projet sur le secteur entourant la gare. Ce projet pourrait permettre l'installation d'activités non concurrentielles avec le centre ancien, mais aussi de stationnement supplémentaires pour accueillir les voyageurs.

Les périmètres de veille foncière s'inscrivent dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ces périmètres.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte

- **Projet 1 : Place de la Libération : parcelles AN n° 142/140/141/139/129/117/118**

Les fonciers ciblés correspondent à l'actuelle Poste, amenée à déménager prochainement et à une ancienne manufacture vacante. Ainsi, autour de la place de la Libération, et de manière plus large avec les îlots adjacents vont se regrouper de nombreux services, dont le siège de la Communauté de Communes, la MDSI et d'autres services à la population. La Poste pourrait là aussi recevoir des services et il serait alors nécessaire afin de permettre un accès facilité au centre ancien, services et commerces, de créer des poches de stationnement à proximité.

L'EPF et la Collectivité pourront dans le cadre du réaménagement de la place de la Libération et de l'espace de stationnement ouvert à proximité par la commune étudier la reconversion de ces biens pour en faire un projet valorisant et très qualitatif de revitalisation au sein du tissu urbain. Pour cela, les partenaires se baseront sur les études déjà réalisées par la Collectivité et sur les besoins exprimés.

- **Projet 2 : Rue A Caduc/place Rigoulet, parcelles cadastrées AO 805/804/808/807/806/802**

Au débouché de la Rue Gambetta (circulante), de la rue Armand Caduc (commerçante), de la rue Jean Renou et de la place débouchant sur l'église et le prieuré, un îlot vacant vient dégrader l'espace public très qualitatif réalisé par la Collectivité et limiter la perception vers les espaces touristiques, commerçants et de stationnement. Cette entrée ouest de la rue commerçante ne propose pas de densité commerciale suffisante pour engager le consommateur touriste ou résident à poursuivre son parcours.

Un traitement de cet îlot s'avère nécessaire afin d'une part de favoriser l'implantation de commerces, de guider le public, de mettre en valeur les sites remarquables, mais aussi d'offrir un programme de logements à même de densifier le centre bourg.

- **Projet 3 : Croisement rue des Tilleuls/rue A Caduc**

La rue A.Caduc représente une des principales artères commerçantes de la Commune. La Collectivité a ainsi fait réaliser de nombreuses études sur la redynamisation de cet espace. La rue des Tilleuls croisant cette artère dessert à l'autre extrémité l'espace de stationnement de la Mairie. Poches de

stationnement important et générateur de flux, ce parking est un des lieux de stationnement des consommateurs.

Cependant au croisement de ces deux rues, le chaland visualise en premier lieu, un foncier en travaux depuis de nombreuses années (angle de rue, parcelles AO n°791 et 790), ainsi que des biens vacants (AO n°180 et 179).

Ces deux fonciers, marqueurs visuels de l'entrée dans la rue commerçante par cet axe, ne peuvent attirer vers la rue commerçante les activités situées plus à l'Est. Une intervention foncière sur ces deux tènements visant l'installation de commerces dits « d'appels » s'avèrent nécessaire au sein d'un programme de revitalisation. De la même manière, l'implantation de logements dont les besoins sont croissants en centre ancien offre aussi un potentiel accru de consommateurs.

- **Projet 4 : Croisement rue A.Caduc/rue Bellot des Minières, parcelle cadastrée AO n°755**

Une des autres voies d'accès à la rue commerçante A.Caduc par l'espace de stationnement de l'Esplanade Charles De Gaulle, se fait via la rue Bellot des Minières. Au croisement de ces deux axes identifiés comme stratégiques par la Collectivité, se situe un foncier vacant qui n'engage pas à pénétrer ou à poursuivre son chemin vers les autres espaces commerciaux.

Au sein du projet communal de favoriser le tourisme vert, lié à la découverte du patrimoine, naturel, architectural, historique et culturel de la Ville, la Collectivité a identifié comme besoin l'implantation de commerces de restauration de qualité (restaurant, salon de thé, glaces....). Ce foncier vacant permettrait en raison de son implantation, de sa surface et de sa facilité d'accès de proposer ce type de commerce tout en engageant la fréquentation de la rue commerçante.

- **Projet 5 : Rue Armand Caduc, parcelles cadastrées (AO n°749/760)**

Au sein de la principale rue commerçante de la commune, se situe une discontinuité commerciale, offrant une rupture nette dans le tissu urbain.

Ce foncier vacant et dégradé est stratégique par son emplacement (entrée de rue commerçante) sa surface (2 942 m² au sol) et ses caractéristiques propres (espace aéré en cœur de ville).

L'ensemble de ces qualités en font un foncier essentiel pour la redynamisation du centre ancien. En effet, une opération mixte mêlant, commerces, logements de qualité et espaces de respiration au sein d'un tissu dense, sont des atouts à mettre en valeur et qui peuvent être attractif pour une population tentée par le périurbain ou l'installation d'un complexe hôtelier dont la commune pourrait tirer profit en termes d'attractivité.

- **Projet 6 : Redynamisation des bords de Garonne : parcelles AO n° 711/679**

La Collectivité a lancé la réalisation d'un projet d'ascenseur urbain devant relier la Ville Haute et la Ville Basse. Véritable projet structurant, cet équipement permettra de fluidifier la circulation en centre ancien, de raccourcir l'accès à la Ville Haute, mais aussi de redynamiser les quais en augmentant la fréquentation des bords de Garonne.

En ce sens, deux fonciers vacants sont ciblés afin de tirer parti de la mise en place de ces outils. Ces deux fonciers pourront permettre l'installation de commerces (restauration autres) ou d'espaces de contemplation, mais aussi la production de logements reliés au centre ancien.

- **Projet 7 : Rue Lamar : parcelles AO n° 608/610/611/613/659**

La rue Lamar est identifiée comme prioritaire (n°2) au sein du projet La Réole 2020.

Ce vaste ilot est composé de maison en front de rue, parfois divisée en appartements avec une accessibilité difficile. L'enjeu sur cet ilot est de permettre via la constitution de percée vers le centre

ancien et d'espaces d'aération de pouvoir remettre sur le marché. En effet, vacant depuis longtemps en raison de l'inadaptation aux modes de vies actuels, une intervention foncière publique est nécessaire pour rendre une attractivité à ses biens et favoriser le retour des habitants.

La parcelle 659 et les parcelles limitrophes propriétés de la commune, par leurs surfaces, situation et transversalité, pourront permettre la réalisation d'une opération de logements accessibles (environ 5 à 10). Une intervention complémentaire, mais indispensable, consistera en l'acquisition des fonciers 608/610/611 offrant ainsi une perméabilité et une accessibilité directe avec la Ville Haute, valorisant le foncier et favorisant la sortie d'un projet.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33 – 18 –
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE LA REOLE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de La Réole, dont le siège est situé –1 esplanade Charles De Gaulle – 33 190 La Réole- représentée par son Maire, **Bruno MARTY**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

et

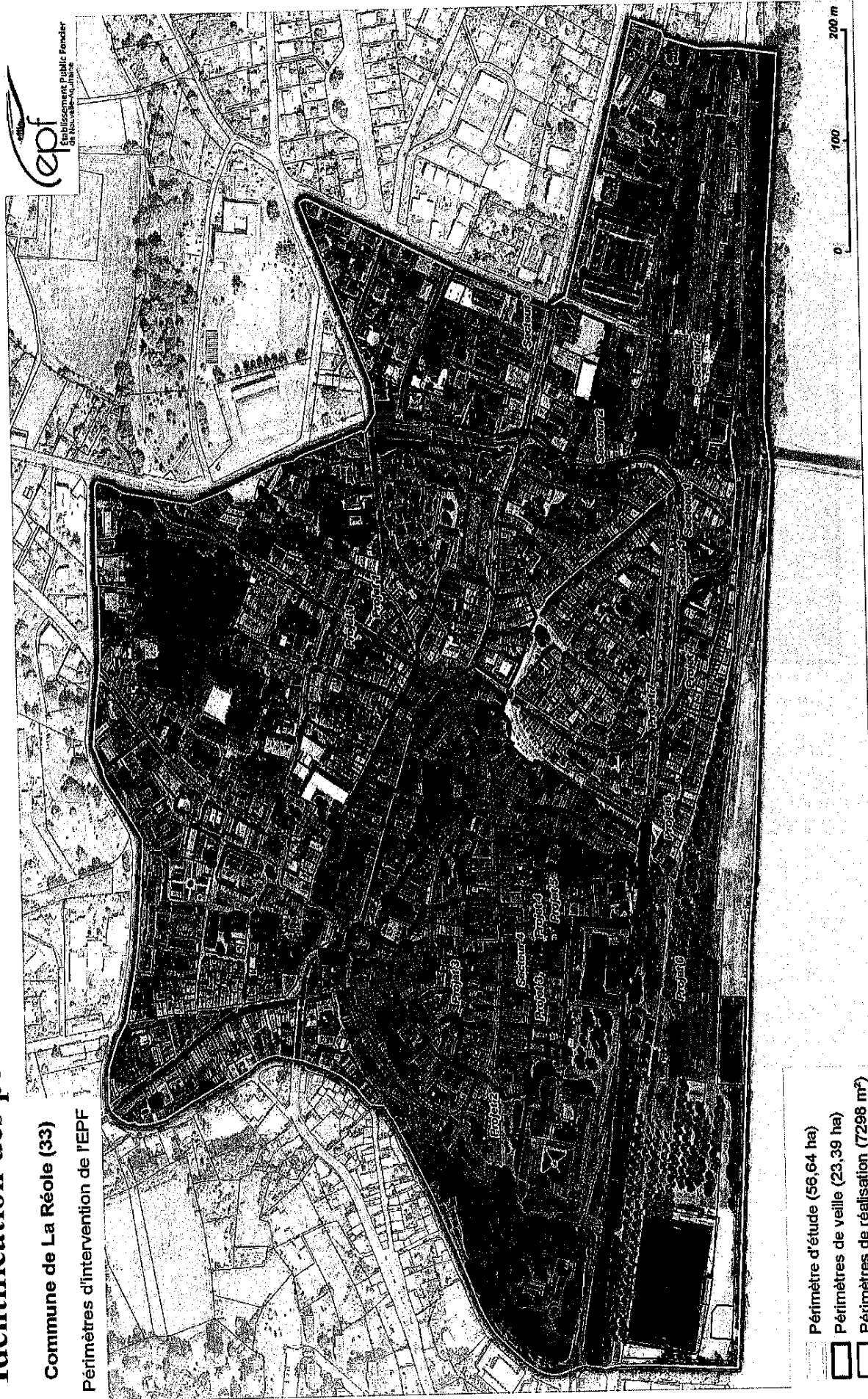
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du, ou Bureau
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention

Commune de La Réole (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètre d'étude (56,64 ha)

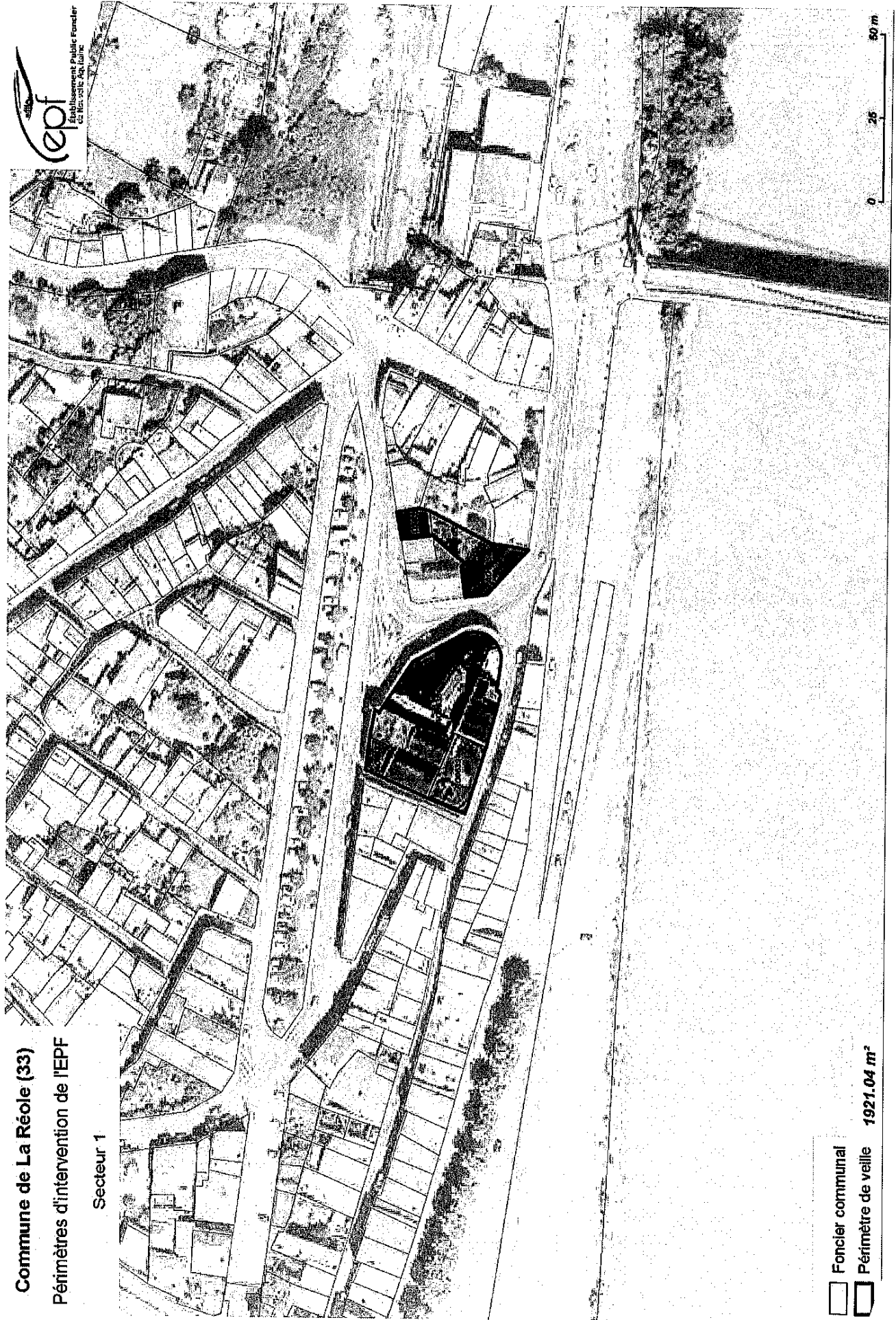
Périmètres de veille (23,39 ha)

Périmètres de réalisation (7298 m²)

Commune de La Réole (33)

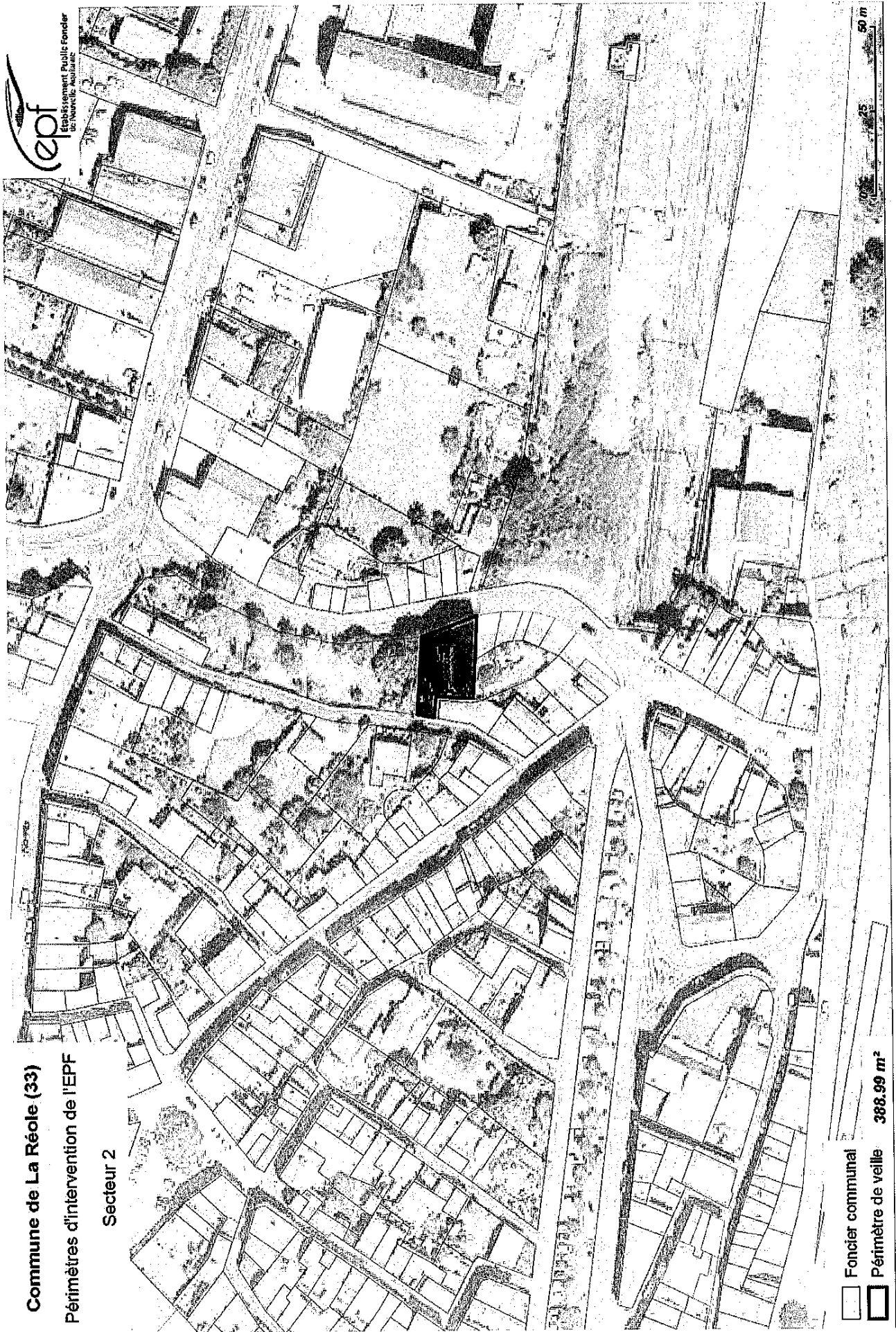
Périmètres d'intervention de l'EPF

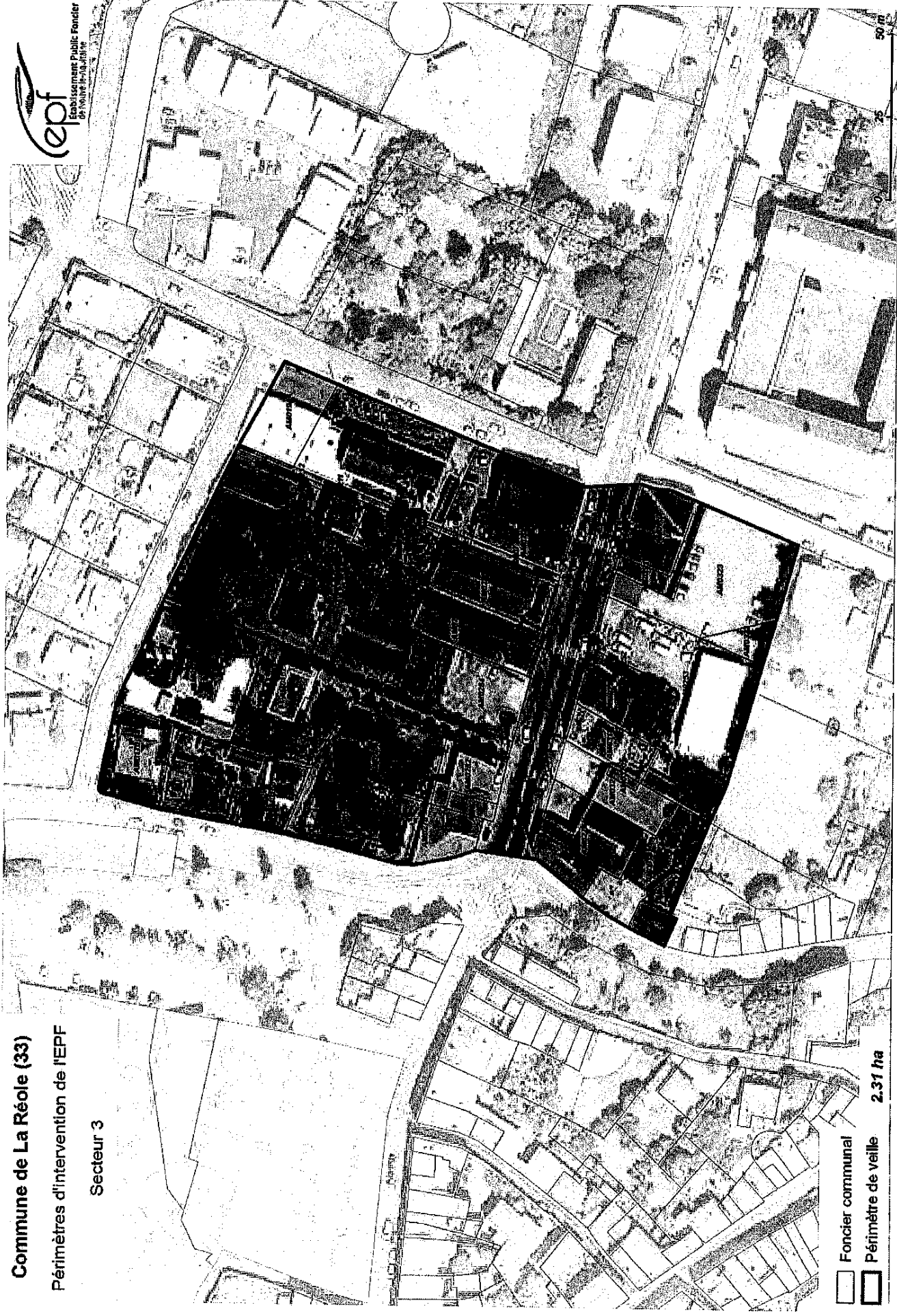
Secteur 1



□ Foncier communal

□ Périmètre de veille **1921.04 m²**







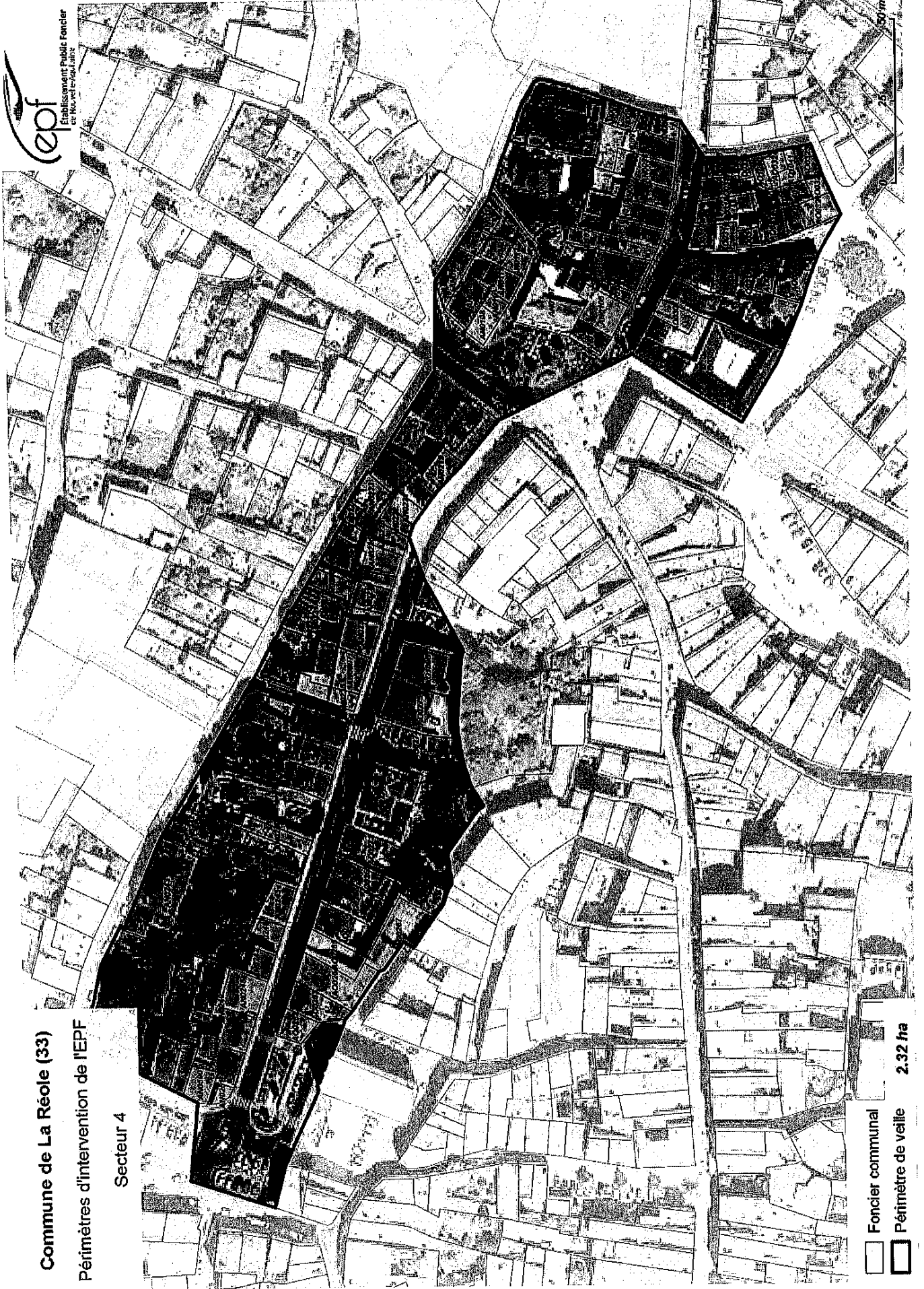
Commune de La Réole (33)

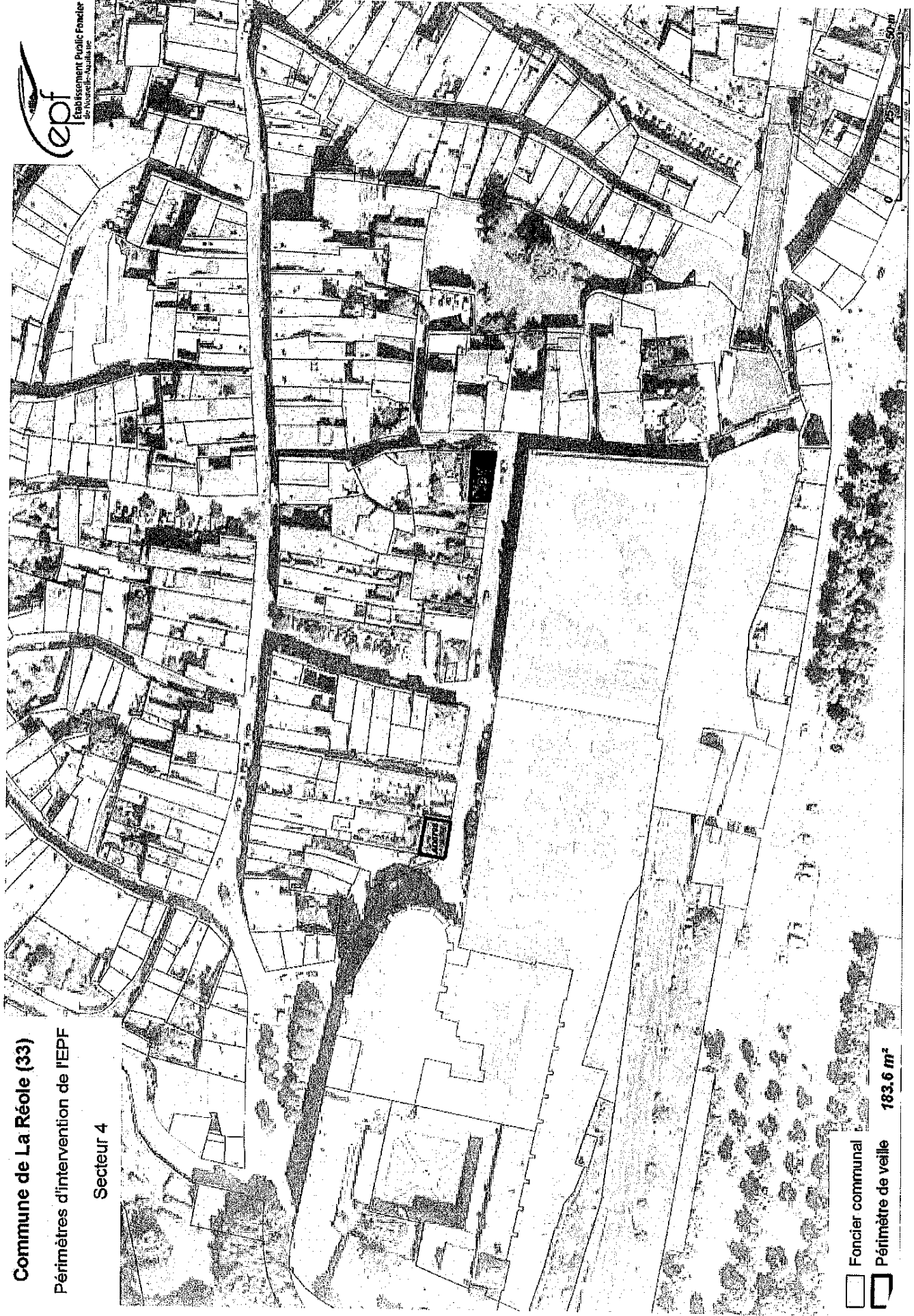
Périmètres d'intervention de l'EPF

Secteur 3

 Foncier communal

 Périmètre de veille 2,31 ha



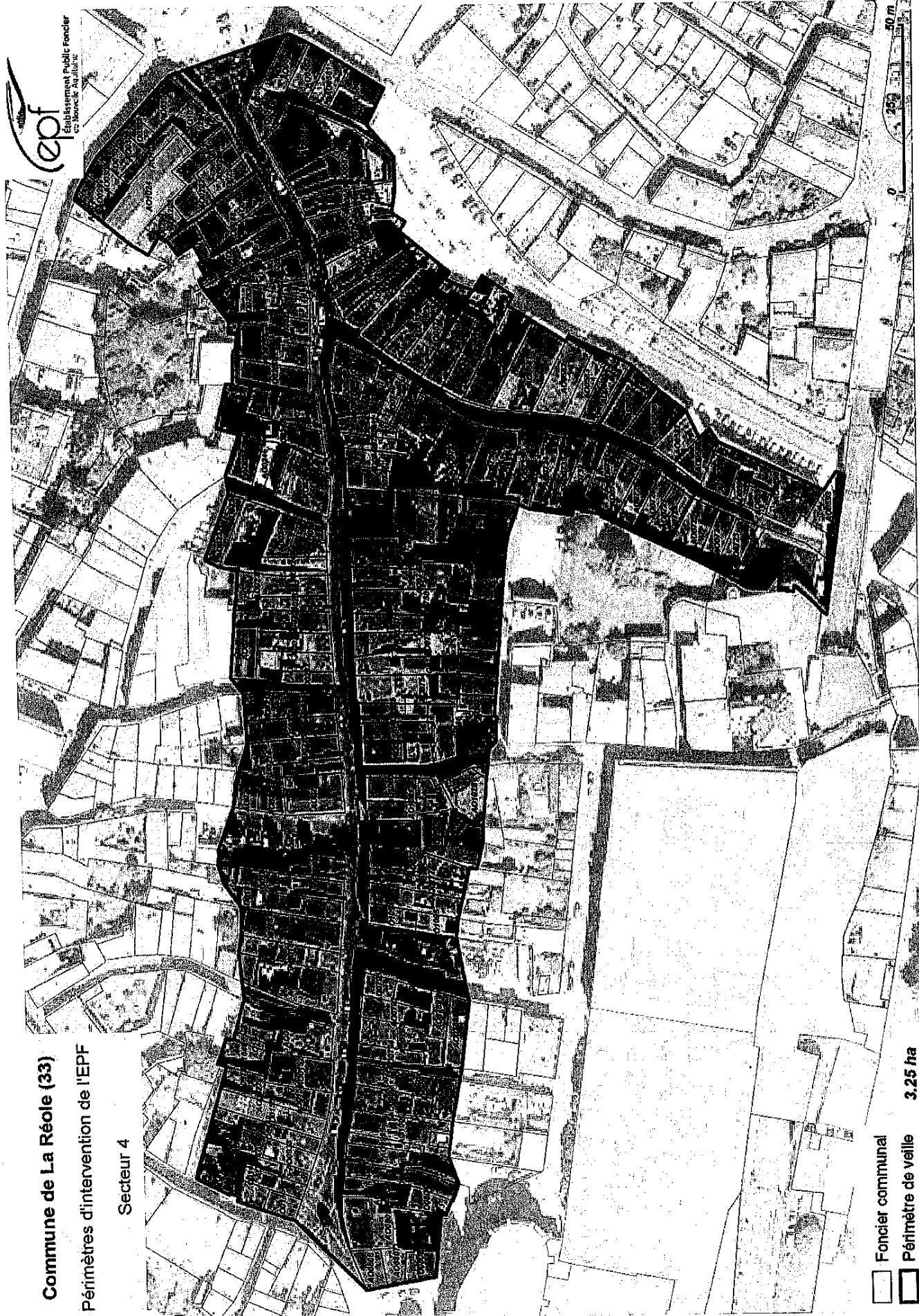


Commune de La Réole (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Secteur 4

 Foncier communal
 Périmètre de veille **183,6 m²**



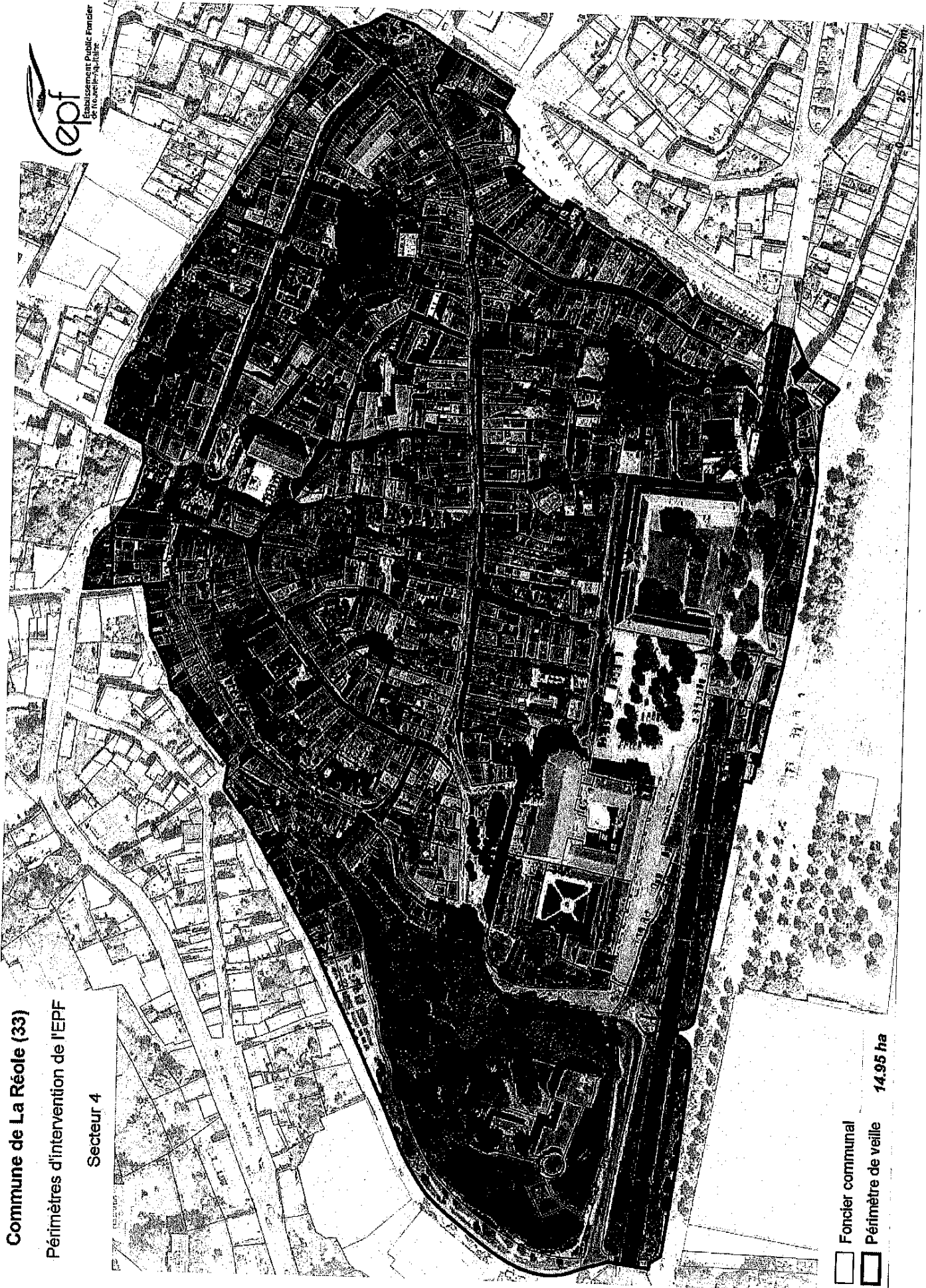
Commune de La Réole (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Secteur 4

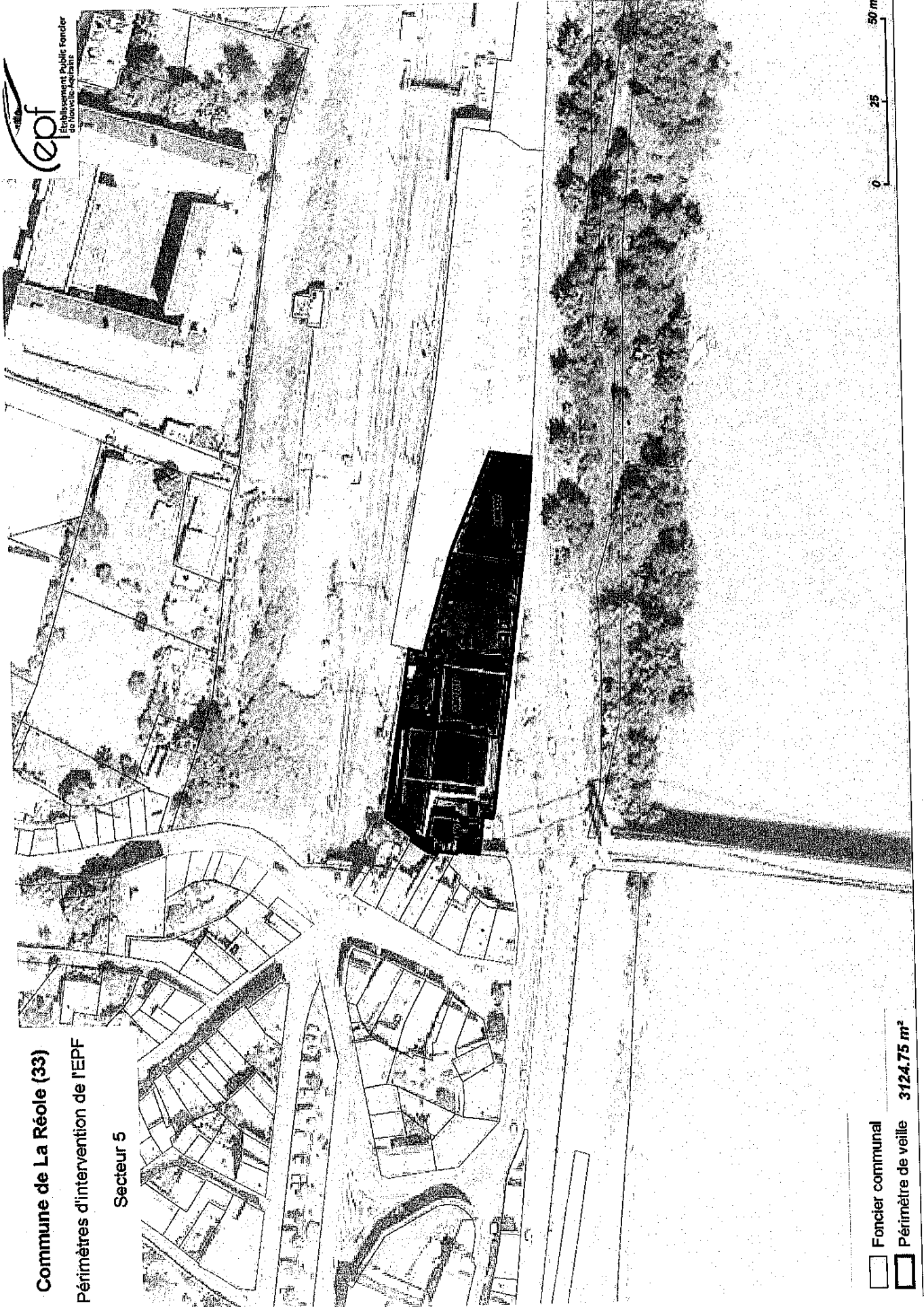
- Foncier communal
- Périmètre de veille

3.25 ha



Commune de La Réole (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Secteur 4

Foncier communal
 Périmètre de veille **14.95 ha**



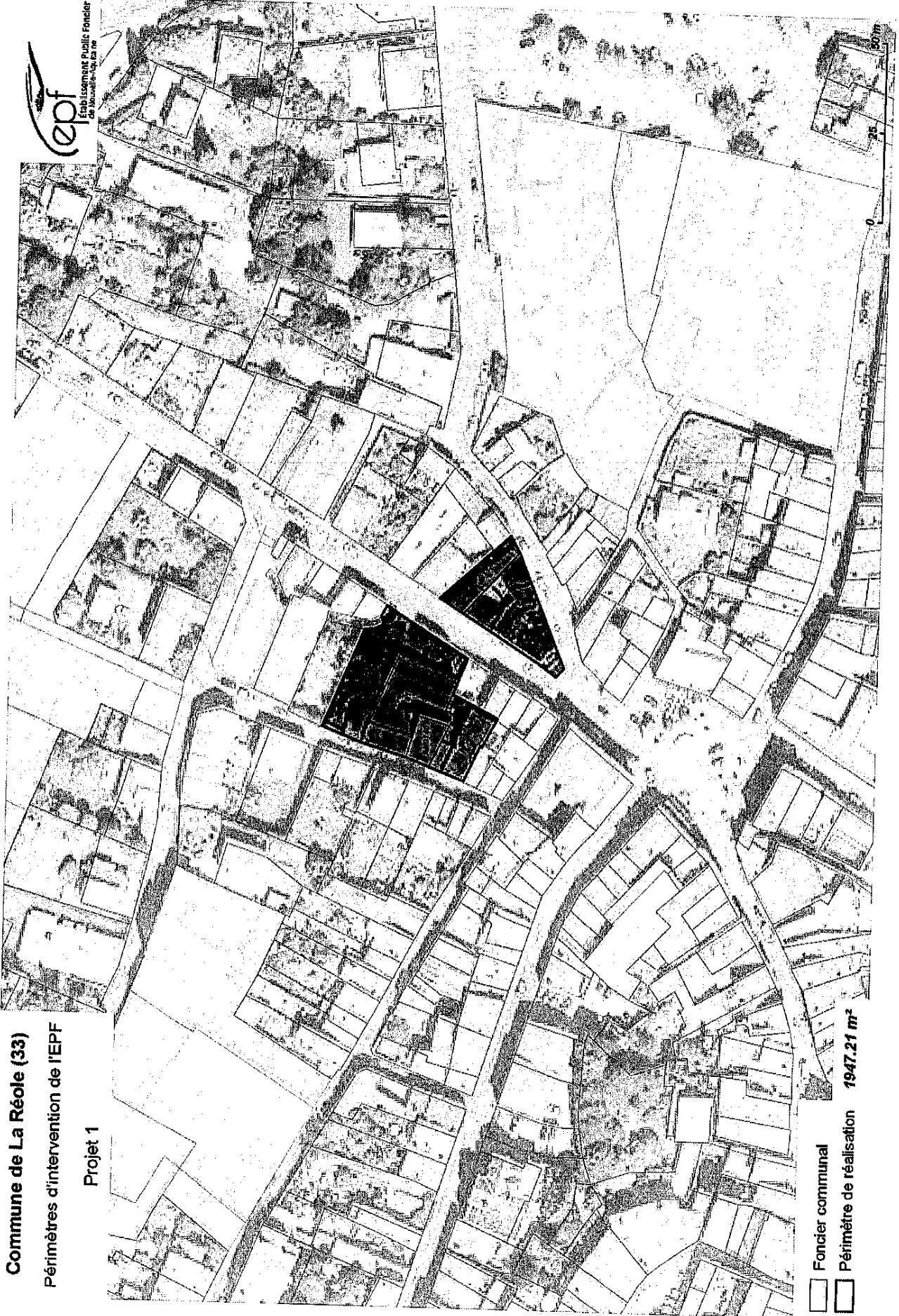
Commune de La Réole (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Secteur 5

- Foncier communal
- Périmètre de veille **3124.75 m²**



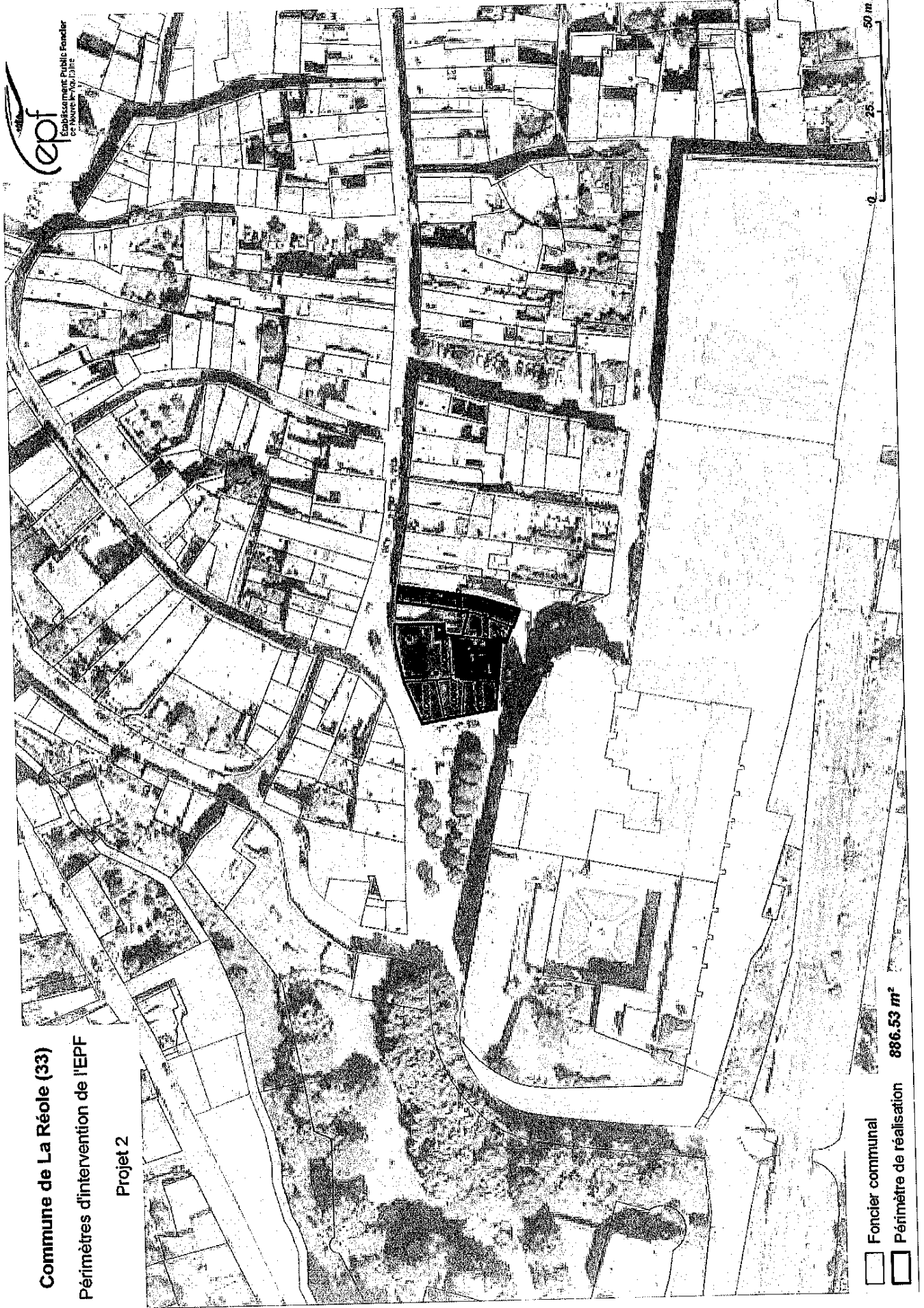


Commune de La Réole (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1

 Foncier communal
 Périmètre de réalisation **1947.21 m²**



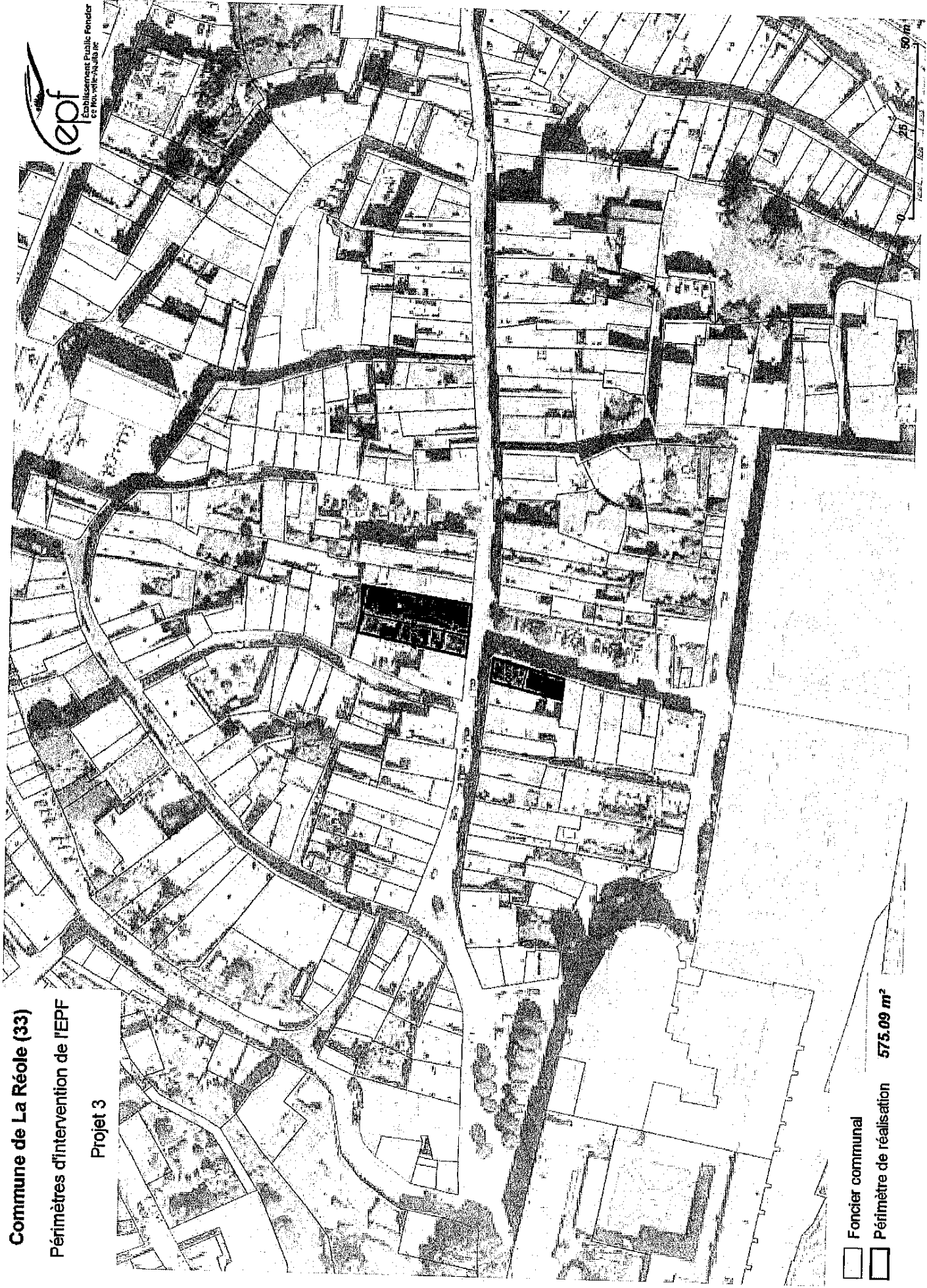
Commune de La Réole (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

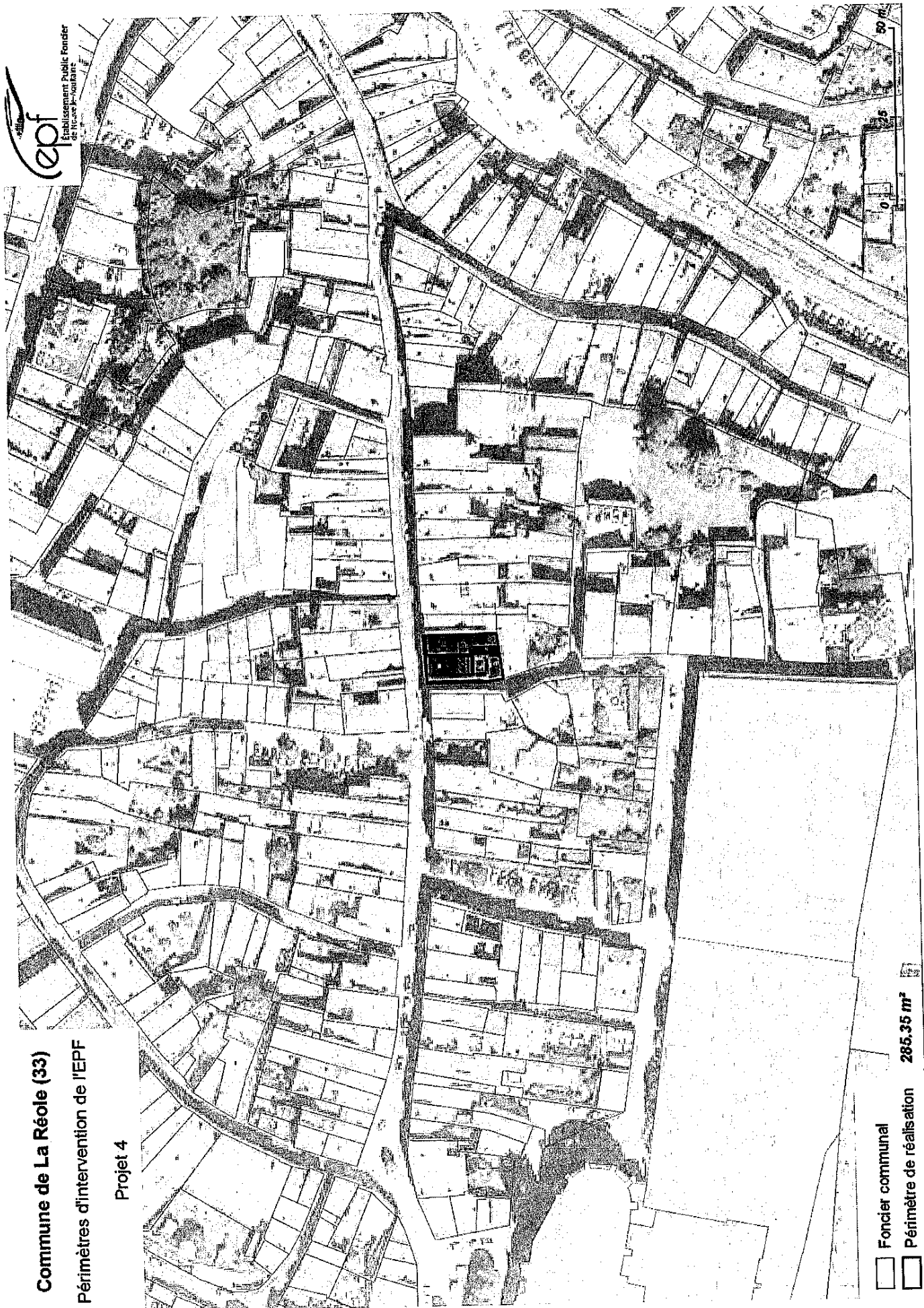
Projet 2

Foncier communal
 Périmètre de réalisation **886.53 m²**

Commune de La Réole (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 3



□ Foncier communal
□ Périmètre de réalisation 575.09 m²



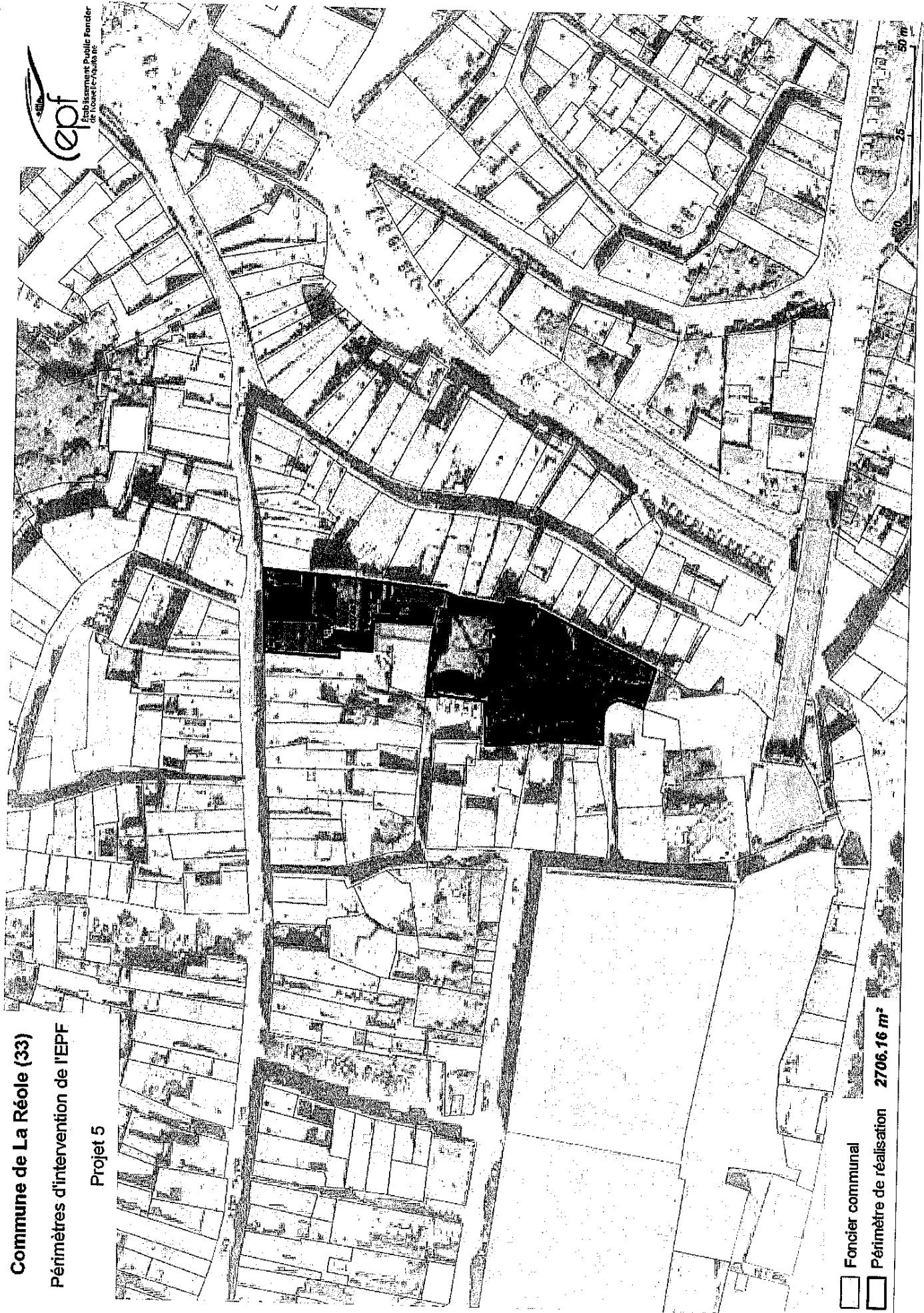
Commune de La Réole (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

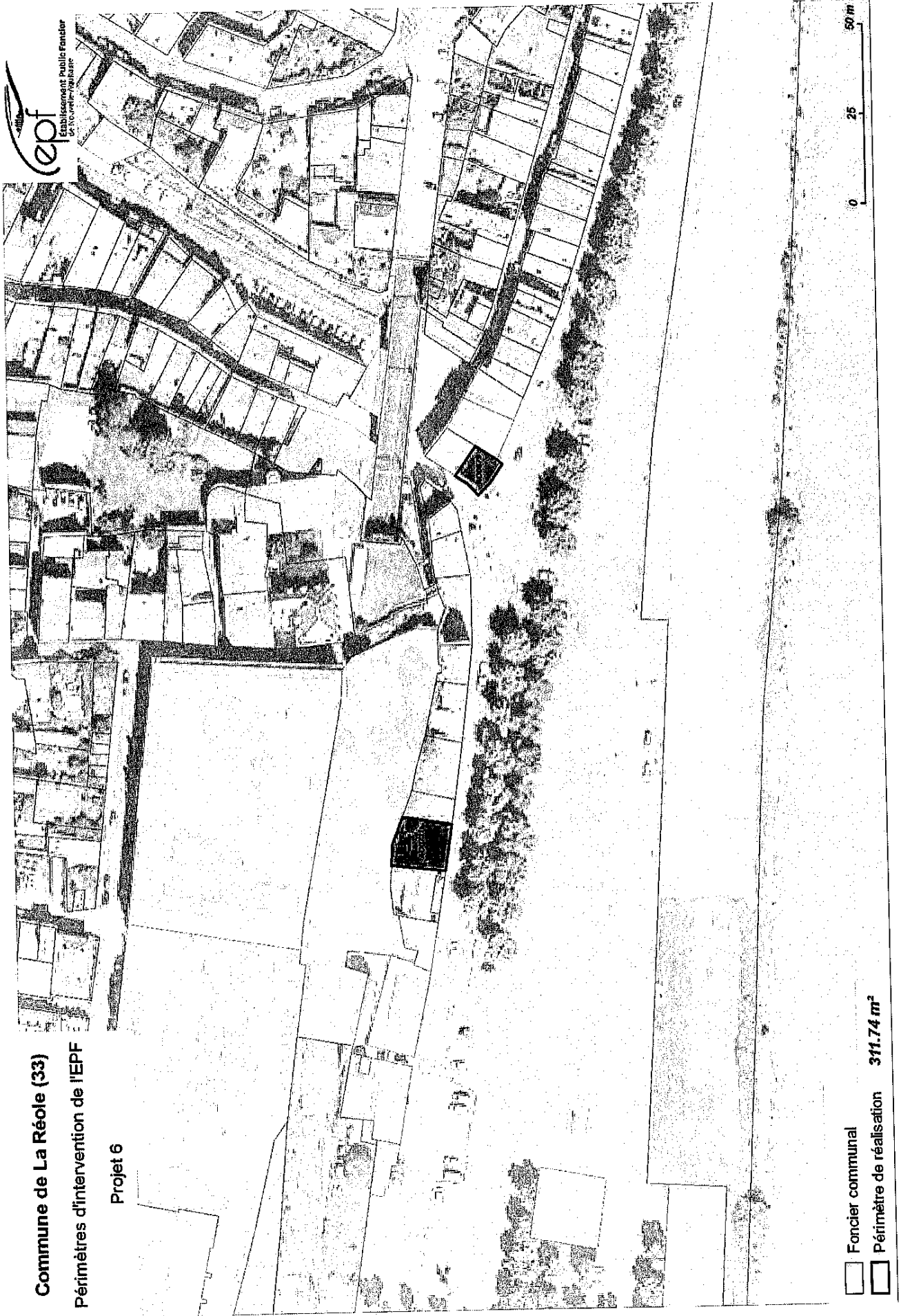
Projet 4

- Foncier communal
- Périmètre de réalisation **285,35 m²**

Commune de La Réole (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 5



- Foncier communal
- Périmètre de réalisation **2706.16 m²**



Commune de La Réole (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 6



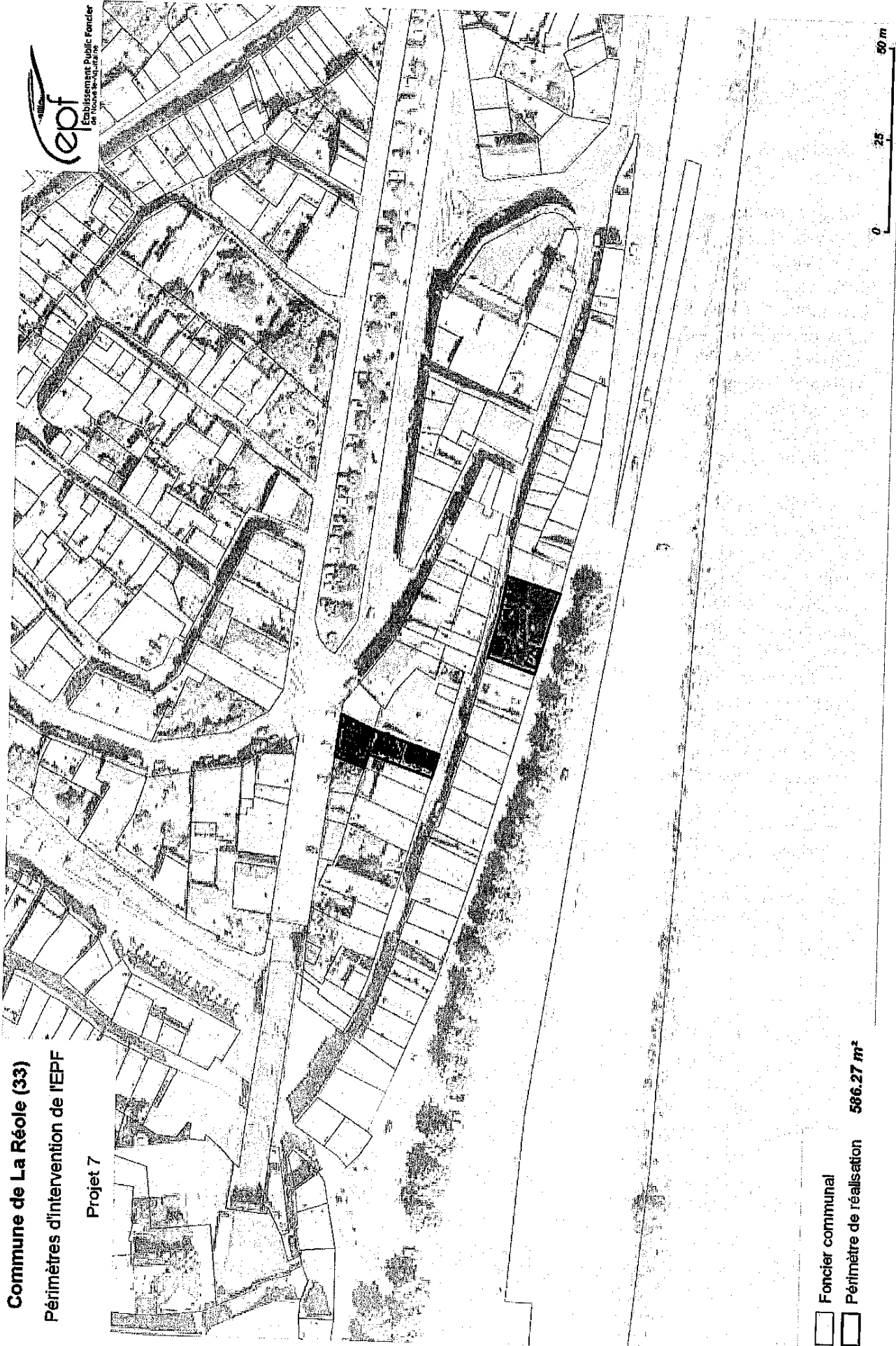
Foncier communal
 Périmètre de réalisation **311.74 m²**

0 25 50 m

Commune de La Réole (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 7



□ Foncier communal

□ Périmètre de réalisation **586.27 m²**



PRÉAMBULE

La Commune de La Réole

Pôle important du Sud Gironde, la Ville s'étend sur une superficie de 1 253 hectares et compte 4 214 habitants. Plus ancien centre urbain de l'Entre Deux Mers, elle est le nœud du territoire intercommunal, notamment en raison de la présence d'un collège, d'un lycée et d'une antenne du CFA, un hôpital, une maison de santé rurale, et un établissement de santé mentale. Ville active, son attractivité s'accroît grâce à son positionnement stratégique et à la présence d'axe de transport lourd (A 62/A 65, et gare TER). Pôle structurant, La Réole est adossée à des pôles d'activités peu éloignés et facilement accessibles (Marmande, Langon, Cadillac/Podensac), mais aussi en proximité relative de la Métropole bordelaise.

Par son positionnement, son dynamisme et son poids, la Commune de La Réole est un pôle d'emploi attractif puisque 52% des actifs restent travailler sur la commune alors que ce taux est de seulement 29% au niveau intercommunal.

Malgré l'ensemble de ces atouts, auxquelles il faut adjoindre patrimoine naturel (en bordure du fleuve Garonne) et architectural d'une très grande qualité, la commune subit une dure crise.

La commune a perdu depuis 1975 près d'1/5^{ème} de sa population même si un regain a eu lieu entre 1999 et 2009. Par ailleurs, avec une population vieillissante, la structure de la population est marquée par une augmentation des ménages seuls et couples sans enfants et une baisse des autres catégories de ménages. La taille des ménages est ainsi en diminution constante pour atteindre 2 personnes par ménage. Près de 65% de ménages fiscaux non imposables contre 53% à l'échelon intercommunal, et des revenus déclarés très faibles (15 948 € contre 20 91 pour la CC et 22 631 en Gironde), et un taux de chômage de près de 20%.

Le parc de logements est lui aussi caractéristique des polarités moyennes en difficulté. Le nombre de logements vacants a cru de 254 à 374 (16,2% du parc) entre 1999 et 2014 et représente plus du tiers de la vacance intercommunale. Cette vacance est essentiellement concentrée au sein du centre ancien de La Réole.

Comme la plupart des centralités, celui de la commune s'est spécialisé dans les logements de petites tailles avec près de 38% d'appartements (3 pièces en moyenne) et 53% de locataires.

Très consciente de ces difficultés, la commune s'est saisie de ces problématiques multiples depuis près de 20 ans. Dès 2010, la Collectivité a lancé des études de revitalisation au sein de la définition d'une démarche intégrée pour un projet global : « La Réole 2020 ».

Le Projet de la Commune :

Le 21^{ème} siècle a lancé un défi aux villes centres de toutes tailles, s'adapter aux enjeux énergétiques, environnementaux, économiques et sociétaux.

Tout comme les grandes villes ou métropoles françaises dans les années 80 avec le renforcement de la périurbanisation et de l'étalement urbain, les villes moyennes connaissent depuis près de 20 ans une décroissance et une perte de polarisation à la fois commerciale et d'habitat, basée sur une dynamique centrifuge puissante. Si les grandes villes ou agglomérations ont pu malgré ces dynamiques enrayer la chute des centres anciens par une masse de population, d'emplois fortes, les centres bourgs des villes moyennes ne possèdent pas cette capacité. Ainsi, en raison d'une inadaptation de la structure urbaine des villes anciennes face à la rapidité des changements sociétaux et à la faveur de l'ouverture à

l'urbanisation tant pour l'habitat que pour le commerce, des périphéries, les centres anciens de ces communes ont perdu et perdent encore de la population et de l'activité économique. La Commune de La Réole subissant cette dynamique depuis la fin des années 2000 s'est saisie dès 2008 de la problématique de la redynamisation de son centre ancien. Depuis plusieurs années, de nombreuses études et actions ont été engagées par la Ville, toutes dans le but de revitaliser le centre ancien.

Le centre ancien concentre les difficultés en matière d'habitat, urbaines et socio-économiques :

- Paupérisation du centre ancien avec un parc social de fait, bailleurs sociaux indécents, faible attractivité pour la location
- Présence d'habitat indigne et de divisions sauvages de logements
- Fuite des habitants vers les coteaux et communes périphériques
- Manque de lisibilité du centre ancien, difficulté d'accessibilité et de repérage
- Rotation importante et fragilité de la trame économique, vétusté des locaux (20% de vacance commerciale en 2015).
- Amoindrissement du caractère patrimonial de la Ville, faiblesse du tourisme

Après cette phase d'études et après la mise en place de partenariat fort avec de nombreux organismes (Etat, ANAH, Région, Département, Communautés de Communes...), la Ville a mis en place une démarche opérationnelle visant la définition d'un projet de Ville : « La Réole 2020 ». La Réole doit conforter sa place et s'installer à une échelle plus large. Cela passe par :

1 - Ancrer le projet de Ville dans les documents d'urbanisme

2 - Repenser l'organisation du centre ancien autour de trois pôles :

- Un pôle historique (ancien hôtel de Ville, maisons médiévales et hôtel Peyseguin
- Un pôle culturel autour du Prieuré des bénédictins, de l'ancienne gendarmerie
- Un pôle de services autour de la place de la Libération et de l'ancien magasin Super 2000 qui permettra d'accueillir certains services à proximité des commerces du centre-ville et la revitalisation de ce secteur très dégradé.

3 - Faciliter la mobilité et les liens entre les pôles et les quartiers (2011 : refonte du plan de circulation)

4 - Affirmer la vocation touristique de La Réole

5 - Soutenir l'activité commerciale et artisanale du centre villes, notamment avec le soutien à l'artisanat d'art

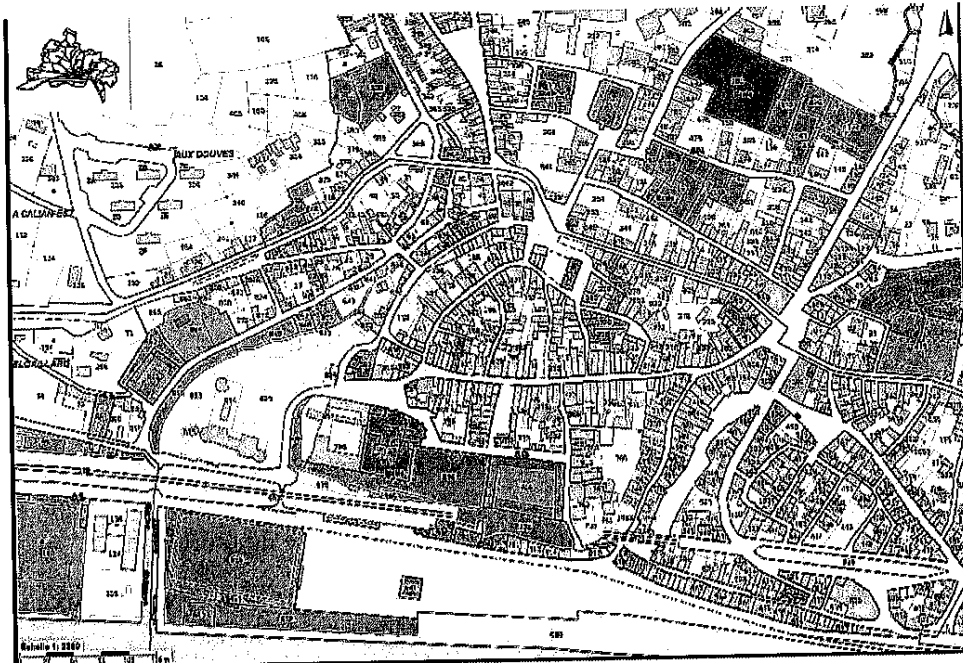
6 - Améliorer durablement le cadre de vie en développant des espaces publics de qualité

7 - Lutter contre l'habitat indigne et le mal logement

8 - Améliorer l'habitat ancien dans un bon rapport qualité/prix et développer une offre d'habitat renouvelée

Pour cela la commune a prescrit le 4 juillet 2011 la révision de son PLU qui comporte des actions à la fois directes sur le centre ancien mais aussi destinées à le renforcer, en limitant notamment les nouveaux espaces à l'urbanisation afin d'éviter un effet de concurrence.

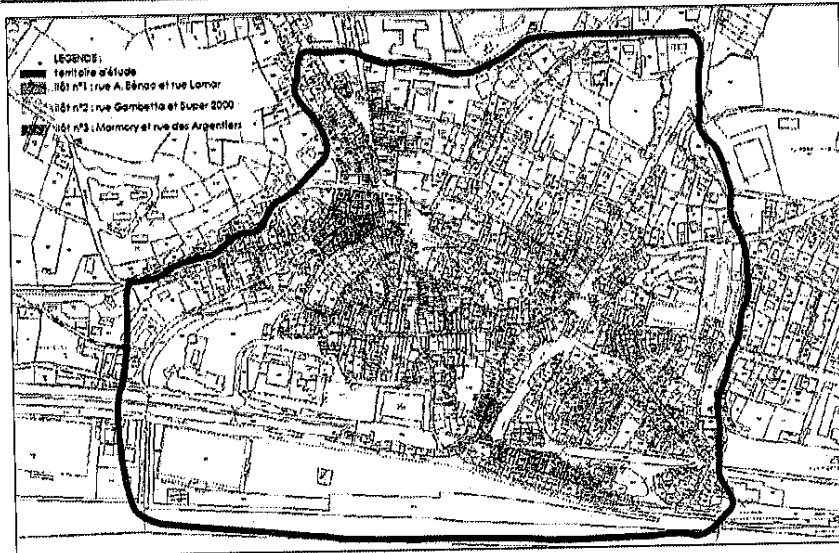
La Ville a très tôt engagé une politique foncière, négociant directement avec les propriétaires privés l'acquisition d'immeubles clés nécessaires à la réalisation des projets définis.



Carte des propriétés communales

Ainsi, la Ville a acquis pour 1,6 millions d'euros de foncier et a déjà réhabilité un immeuble en centre ancien (immeuble Vallereau) et ciblé trois îlots prioritaires.

Périmètre concerné par La Réole 2020 et îlots prioritaires :



L'engagement en faveur du centre-ville passe aussi par l'amélioration des espaces publics et la mise en valeur des atouts naturels et patrimoniaux. Elle est ainsi inscrite comme Ville d'Art et d'Histoire et compte sur l'amélioration de son image générale pour attirer une nouvelle population, de nouveaux investisseurs et se développer.

Au sein du projet de Ville La Réole 2020, de très nombreux partenariats ont été mis en place et de nombreuses actions ont été réalisées ou engagées :

- 2010 : Démarrage des études et lancement du projet de Ville

- *Octobre 2013 : signature de la convention cadre du projet de Villes (Etat, Anah, Région, Département, Ville de La Réole)*
- *Décembre 2013 : Obtention du Label Ville d'Art et d'Histoire*
- *Novembre 2014 : Sélection de la CdC et de la Ville de La Réole à l'AMI Revitalisation des centres bourgs*
- *Janvier 2015 : signature de la convention FNADT AMI Centre Bourg*
 - *Recrutement d'un manager Commerce Artisanat Territorial*
 - *Réalisation d'un diagnostic commercial et d'une étude prospective, Proposition d'un parcours marchand sur la Rue A.Caduc*
 - *Réalisation d'une étude technique préalable à la réalisation d'une liaison urbaine entre la Ville Haute et la Ville Basse (ascenseur urbain d'ici sept 2019)*
 - *Actions de communication/concertation*
- *Décembre 2016 : Signature de la convention de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire (valant OPAH RU-ORI)*
- *Décembre 2016 : Signature du contrat de ruralité*
- *Septembre 2017 : Inauguration de l'office de tourisme intercommunal et bureau du Manager de Commerce*
- *Campagne de ravalement des façades*
- *Réalisation d'un projet d'habitat participatif au sein du secteur Libération : en cours*
- *Mise en place du permis de louer dans le cadre de la politique de Lutte Contre l'Habitat Indigne*
- *Vitrine d'interprétation du patrimoine et support de la promotion locale*
- *Réflexion autour d'une « rue des arts », rue André Benac.*

Afin de poursuivre sa dynamique positive actuelle, de pérenniser et d'intensifier son action au sein du volet foncier de redynamisation du centre ancien, la Collectivité sollicite l'accompagnement de l'EPF. L'objectif de ce partenariat est de mettre en place des actions foncières opérationnelles en appui de la stratégie déterminée par la Collectivité.

L'EPF s'inclura ainsi dans la dynamique communale et en collaboration avec les autres partenaires pour permettre la réalisation d'opérations, de production de logements en reconquête du parc vacant, d'implantation de commerces au sein du tissu identifié par la Collectivité (rue A Caduc, Place de la Libération, rue Benac...), d'acquisitions foncières permettant d'attirer, d'aérer et de faciliter l'accès aux équipements, commerces, services et logements du centre ancien.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

L'EPF, par la présente convention, 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.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'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
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité envisage la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre correspond au secteur « Centre ancien » (en jaune sur la carte).

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF n'engagera de négociations amiables que dans le cas de propriétés représentant des opportunités majeures au regard du projet ultérieur. Le droit de préemption pourra être exercé selon les mêmes principes.

Au sein de ce périmètre d'études, l'EPF pourra sur demande de la Collectivité accompagner des études permettant de préciser les interventions foncières à réaliser.

Dans l'état actuel des études et actions menées par la collectivité deux types d'études pré-opérationnelles pourraient être envisagées :

- Une étude de gisements fonciers visant la recherche de fonciers potentiellement mobilisables pour l'implantation de programmes de logements et/ou de commerces.
- Une étude de plan guide de valorisation des fonciers identifiés et sélectionnés pour la réalisation de programmes de production de logements et l'installation de structures permettant un développement économique du centre ancien.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

L'EPF et la Collectivité ont identifié plusieurs périmètres de veille sur lesquels il convient d'intervenir en anticipation foncière ou en surveillance soit le temps de préciser la sortie opérationnelle du projet, soit dans un second temps en termes de phasages après la réalisation des opérations prioritaires, ou bien encore en opportunité si une cession favorable au projet global de la Collectivité est possible.

Au sein de la stratégie globale d'intervention foncière plusieurs périmètres de veille sont identifiés :

• Secteur 1 : Entrée de ville parcelles cadastrées A0 637/638/639/ 1054/1057/1059

Ce secteur d'entrée de ville est l'une des premières vues d'un nouvel arrivant (consommateur, touriste, résident) lorsqu'il franchit le fleuve pour accéder au centre bourg en véhicule.

De part et d'autre de la voie d'accès, deux friches d'aspect dégradé, l'une commerciale et l'autre d'habitat affichent une image négative de la Commune.

Vacant, ces deux biens pourraient permettre la réalisation soit d'une opération de logements, soit être envisagé à la démolition pour délimiter l'entrée de ville. Il est nécessaire d'en faire un marqueur positif.

• Secteur 2 : Chemin de Ronde, parcelle cadastrée AO 386

En poursuivant par l'Est, l'accès au centre ancien par le Chemin de Ronde, au sein d'un espace aéré, une friche urbaine (ancien bâtiment Larroze) très dégradé, offre un rappel sur l'aspect dégradé de l'entrée de ville. Au sein de cet espace urbain, il pourrait être nécessaire d'offrir une perspective visuelle dégagée ou valorisante sur les accès au centre bourg par la réalisation soit d'un espace de stationnement soit un petit programme de logement.

• Secteur 3 : Entrée de Ville Est, route de Marmande

Ce secteur est l'un des secteurs stratégiques de veille foncière pour la commune de La Réole, en effet, situé à l'un des croisements entre la Route de Marmande et le flux venant de la Métropole Bordelaise, les deux principaux attracteurs du territoire, cet espace présente le potentiel pour l'implantation de commerces de proximité. Ce croisement pourrait sans limitation de la part de la Collectivité voire s'implanter des commerces trouvant un flux de véhicules suffisant pour contenter les consommateurs en transit (comportement de cabotage commercial). A ce titre l'ancien garage automobile occupant la parcelle cadastrée AM 276) est particulièrement propice à ce style d'installation commerciale que l'on

retrouve dans la plupart des centralités françaises quel que soit leur taille. De manière classique au sein de tissu urbain non maîtrisé ou laissé à la libre appréciation du marché immobilier et commercial, les commerces s'installant sur ce type de site, entraîne systématiquement une baisse de la fréquentation des centres anciens, les consommateurs se limitant à un arrêt en périphérie moins contraignant.

Une surveillance soutenue permettant la limitation d'implantation commerciale au sein de ce secteur paraît propice. A l'inverse, ce secteur en entrée/ sortie de bourg pourrait permettre la réalisation 'un programme de logements à même de soutenir la volonté communale de redynamisation commerciale du centre ancien et participer à la réponse aux besoins en logements.

• **Secteur 4 : Hyper centre dynamique transversale, activités économiques/habitat/services/accessibilité**

Sur ce vaste secteur de veille, correspondant au centre ancien historique, de nombreux projets sont en cours. La stratégie d'intervention doit être très coordonnée au sein de ces secteurs afin de favoriser un réel effet levier et de limiter des initiatives contraires au projet communal.

Au sein de ce secteur, plusieurs espaces sont tout particulièrement ciblés :

- **Rue Gambetta/ Place de la Libération**

Le périmètre Gambetta/ Place de la Libération est identifié par la Commune de La Réole quasiment depuis le lancement du projet La Réole 2020 comme stratégique. En effet, il est une zone « tampon » entre le cœur du bourg et le faubourg. Au sein de ce secteur, la Collectivité a déjà deux 3 programmes en cours :

- Ilot Super 2000 : propriété communale ce foncier va être reconverti pour l'installation prochaine de services de proximité
- Réaménagement de la Place de la Libération pour favoriser l'implantation et la consolidation des commerces de proximité, de type café et restaurant en offrant un espace aéré en partie à l'écart de la circulation et permettant d'attirer et de fixer une partie du flux de consommateurs et touristes.
- Reconversion de l'ilot Rue du Loup. Par la réalisation d'une opération d'habitat participatif en reconversion de l'ancien.

Cependant, cet espace présent aussi de nombreuses opportunités pour la réalisation d'opérations de logements à même de remettre sur le marché certains logements vacants, de préserver le patrimoine urbain de qualité tout en densifiant la population sur ce secteur en vue d'augmenter le nombre de consommateurs potentiels des rues commerçantes limitrophes ou encore de rapprocher les populations en difficultés physiques, sociales ou financières des services publics. Certains fonciers sont à ce titre identifiés en périmètre de réalisation pour permettre la sortie d'opérations d'implantations des commerces ou de programmes de logements.

- **Rue Jean Renou/Mairie : parcelles cadastrées AO 798/1007**

La rue Jean Renou revêt une importance particulière au sein du fonctionnement urbain de Commune de La Réole. En effet, elle permet l'accès à certains des plus grands sites patrimoniaux et touristiques de

la commune (église, ancien prieuré, château, vue sur la Garonne), mais aussi à la mairie, aux rues commerçantes et à l'un des plus vastes parkings gratuits de la commune.

Ainsi pour l'ensemble des utilisateurs du centre ancien cet espace est un point de passage obligé, qu'ils soient administrés, consommateurs, visiteurs, touristes, actifs de la Collectivité ou religieux. La Collectivité a ainsi déjà réalisé un aménagement urbain très qualitatif de l'esplanade située face à l'église et l'ancienne gendarmerie mais la rue Jean Renou, possède encore quelques fonciers offrant une image négative de cet espace. Ces fonciers potentiellement mutables face à la mairie et au parking pourrait permettre d'aérer encore le tissu urbain en offrant de nouveaux espaces de stationnement, de nouvelles perspectives visuelles et de valoriser l'entrée dans les rues commerçantes. L'intervention foncière sur ce type de biens ne pourra se faire qu'en opportunité ou lors de détermination d'un programme d'aménagement complet par la Collectivité autour de l'esplanade Charles De Gaulle.

- Rues commerçantes

Au sein de ce vaste secteur, la Collectivité a déjà réalisé de nombreuses études (redynamisation commerciales, implantation de logements, aménagements publics), qui viennent définir la stratégie globale d'intervention.

La place de la Libération, entrée de la rue Armand caduc va être réaménagé avec pour objectif d'offrir un espace de consommation, de respiration et de rencontre autour de commerces mais aussi d'inviter à entrer dans les rues piétonnes.

Les ilots des rues Lamar et Benac sont identifiés au sein du projet La Réole 2020 pour accueillir une continuité « artisanale » et commerciale. L'EPF pourra venir en appui de cette stratégie pour acquérir porter et éventuellement accompagner techniquement la Collectivité dans la réalisation de ce projet. Une analyse fine des fonciers potentiellement mutables et prioritaires d'interventions devra être réalisée pour définir précisément les ilots d'interventions opérationnels, les montages techniques, financiers et juridiques à mettre ne place en vue de la réalisation d'une opération.

Au sein de ce périmètre, certains fonciers sont d'ores et déjà identifiés par les partenaires pour la réalisation d'opérations par leur caractère stratégique (emplacement, surface, potentiels...).

• Secteur 5 : projet gare ; parcelles cadastrées AM n° 130, 131, 312

Dans le cadre de l'aménagement futur du secteur gare rendu indispensable par l'intensification des liaisons et l'accroissement du nombre de voyageurs entre la Métropole Bordelaise et le Marmandais, la Commune de La Réole souhaite maîtriser les fonciers vacants afin d'envisager un projet sur le secteur entourant la gare. Ce projet pourrait permettre l'installation d'activités non concurrentielles avec le centre ancien, mais aussi de stationnement supplémentaires pour accueillir les voyageurs.

Les périmètres de veille foncière s'inscrivent dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ces périmètres.

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

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Place de Libération : parcelles AN n° 142/140/141/139/129/117/118**

Les fonciers ciblés correspondent à l'actuelle Poste, amenée à déménager prochainement et à une ancienne manufacture vacante. Ainsi, autour de la place de la Libération, et de manière plus large avec les ilots adjacents vont se regrouper de nombreux services, dont le siège de la Communauté de Communes, la MDSI et d'autres services à la population. La Poste pourrait là aussi recevoir des services et il serait alors nécessaire afin de permettre un accès facilité au centre ancien, services et commerces, de créer des poches de stationnement à proximité.

L'EPF et la Collectivité pourront dans le cadre du réaménagement de la place de la Libération et de l'espace de stationnement ouvert à proximité par la commune étudier la reconversion de ces biens pour en faire un projet valorisant et très qualitatif de revitalisation au sein du tissu urbain. Pour cela, les partenaires se baseront sur les études déjà réalisées par la Collectivité et sur les besoins exprimés.

- **Projet 2 : Rue A Caduc/place Rigoulet, parcelles cadastrées AO 805/804/808/807/806/802**

Au débouché de la Rue Gambetta (circulante), de la rue Armand Caduc (commerçante), de la rue Jean Renou et de la place débouchant sur l'église et le prieuré, un ilot vacant vient dégrader l'espace public très qualitatif réalisé par la Collectivité et limiter la perception vers les espaces touristiques, commerçants et de stationnement.

Cette entrée ouest de la rue commerçante ne propose pas de densité commerciale suffisante pour engager le consommateur touriste ou résident à poursuivre son parcours.

Un traitement de cet ilot s'avère nécessaire afin d'une part de favoriser l'implantation de commerces, de guider le public, de mettre en valeur les sites remarquables, mais aussi d'offrir un programme de logements à même de densifier le centre bourg.

En ce sens, l'EPF et la Collectivité pourront dans le cadre de la redynamisation du centre bourg et notamment des rues commerçantes, et au sein du projet de la collectivité de développement du tourisme patrimoniale et naturel, étudier la reconversion de ce bien pour en faire un projet valorisant et très qualitatif de logements et commerces de proximité, au sein du tissu urbain. Pour cela, les partenaires se baseront sur les études déjà réalisées par la Collectivité sur les besoins en logements et commerces.

- **Projet 3 : Croisement rue des Tilleuls/rue A Caduc**

La rue A.Caduc représente une des principales artères commerçantes de la Commune. La Collectivité a ainsi fait réaliser de nombreuses études sur la redynamisation de cet espace. La rue des Tilleuls croisant cette artère dessert à l'autre extrémité l'espace de stationnement de la Mairie. Poches de stationnement important et générateur de flux, ce parking est un des lieux de stationnement des consommateurs.

Cependant au croisement de ces deux rues, le chaland visualise en premier lieu, un foncier en travaux depuis de nombreuses années (angle de rue, parcelles AO n°791 et 790), ainsi que des biens vacants (AO n°180 et 179).

Ces deux fonciers, marqueurs visuels de l'entrée dans la rue commerçante par cet axe, ne peuvent attirer vers la rues commerçantes et les activités situées plus à l'Est. Une intervention foncière sur ces deux tènements visant l'installation de commerces dits « d'appels » s'avèrent nécessaire au sein d'un programme de revitalisation. De la même manière, l'implantation de logements dont les besoins sont croissants en centre ancien (difficultés de mobilités, sociales, physiques, financières) offre aussi un potentiel accru de consommateurs.

En ce sens, l'EPF et la Collectivité pourront dans le cadre de la redynamisation du centre bourg et notamment des rues commerçantes, et au sein du projet de la collectivité de développement du tourisme patrimoniale et naturel, étudier la reconversion de ces biens pour en faire des projets valorisants et très qualitatifs de logements et commerces de proximité, au sein du tissu urbain. Pour cela, les partenaires se baseront sur les études déjà réalisée par la Collectivité sur les besoins en logements et commerces.

• **Projet 4 : Croisement rue A.Caduc/rue Bellot des Minières, parcelle cadastrée AO n°755**

Une des autres voies d'accès à la rue commerçante A.Caduc par l'espace de stationnement de l'Esplanade Charles De Gaulle, se fait via la rue Bellot des Minières. Au croisement de ces deux axes identifiés comme stratégiques par la Collectivité, se situe un foncier vacant qui n'engage pas à pénétrer ou à poursuivre son chemin vers les autres espaces commerciaux.

Au sein du projet communal de favoriser le tourisme vert, lié à la découverte du patrimoine, naturel, architectural, historique et culturel de la Ville, la Collectivité a identifié comme besoin l'implantation de commerces de restauration de qualité (restaurant, salon de thé, glaces...). Ce foncier vacant permettrait en raison de son implantation, de sa surface et de sa facilité d'accès de proposer ce type de commerce tout en engageant la fréquentation de la rue commerçante.

En ce sens, l'EPF et la Collectivité pourront dans le cadre de la redynamisation du centre bourg et notamment des rues commerçantes, et au sein du projet de la collectivité de développement du tourisme patrimoniale et naturel, étudier la reconversion de ces biens pour en faire des projets valorisants et très qualitatifs de logements et commerces de proximité, au sein du tissu urbain. Pour cela, les partenaires se baseront sur les études déjà réalisée par la Collectivité sur les besoins en logements et commerces.

• **Projet 5 : Rue Armand Caduc, parcelles cadastrées (AO n°749/760)**

Au sein de la principale rue commerçante de la commune, se situe une discontinuité commerciale, offrant une rupture nette dans le tissu urbain.

Ce foncier vacant et dégradé est stratégique par son emplacement (entrée de rue commerçante) sa surface (2 942 m² au sol) et ses caractéristiques propres (espace aéré en cœur de ville). L'ensemble de ces qualités en font un foncier essentiel pour la redynamisation du centre ancien. En effet, une opération mixte mêlant, commerces, logements de qualité et espaces de respiration au sein d'un tissu dense, sont des atouts à mettre en valeur et qui peuvent être attractif pour une population tentée par le périurbain ou l'installation d'un complexe hôtelier dont la commune pourrait tirer profit en termes d'attractivité.

• **Projet 6 : Redynamisation des bords de Garonne : parcelles AO n° 711/679**

La Collectivité a lancé la réalisation d'un projet d'ascenseur urbain devant relier la Ville Haute et la Ville Basse. Véritable projet structurant, cet équipement permettra de fluidifier la circulation en centre ancien, de raccourcir l'accès à la Ville Haute, mais aussi de redynamiser les quais en augmentant la fréquentation des bords de Garonne.

En ce sens, deux fonciers vacants sont ciblés afin de tirer parti de la mise en place de ces outils. Ces deux fonciers pourront permettre l'installation de commerces (restauration autres) ou d'espaces de contemplation, mais aussi la production de logements reliés au centre ancien.

• **Projet 7 : Rue Lamar : parcelles AO n° 608/610/611/613/659**

La rue Lamar est identifiée comme prioritaire (n°2) au sein du projet La Réole 2020.

Ce vaste ilot est composé de maison en front de rue, parfois divisée en appartements avec une accessibilité difficile. L'enjeu sur cet ilot est de permettre via la constitution de percée vers le centre ancien et d'espaces d'aération de pouvoir remettre sur le marché. En effet, vacant depuis longtemps en raison de l'inadaptation aux modes de vies actuels, une intervention foncière publique est nécessaire pour rendre une attractivité à ses biens et favoriser le retour des habitants.

La parcelle 659 et les parcelles limitrophes propriétés de la commune, par leurs surfaces, situation et transversalité, pourront permettre la réalisation d'une opération de logements accessibles (environ 5 à 10). Une intervention complémentaire, mais indispensable, consistera en l'acquisition des fonciers 608/610/611 offrant ainsi une perméabilité et une accessibilité directe avec la Ville Haute, valorisant le foncier et favorisant la sortie d'un projet.

En ce sens, l'EPF et la Collectivité pourront dans le cadre de la redynamisation du centre bourg et notamment des rues commerçantes, et au sein du projet de la collectivité de développement du tourisme patrimoniale et naturel, étudier la reconversion de ces biens pour en faire des projets valorisants et très qualitatifs de logements et commerces, au sein du tissu urbain. Pour cela, les partenaires se baseront sur les études déjà réalisées par la Collectivité sur les besoins en logements et commerces.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de DEUX MILLIONS d'EUROS HORS TAXES (2 000 000 € HT).

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 assujéti.

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
La Réole
représentée par son Maire,

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

Bruno MARTY

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20.../.. en date du 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

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

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

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

L'EPF 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.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- +++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-020

CA-2018-09 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Prahecq, la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 09

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Prahecq, la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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'Etablissement 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 convention cadre n°79-16-055 relative à l'aménagement des centres-bourgs et centres-villes signée le 5 mai 2017 entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Prahecq, la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

-AUTORISE le Directeur Général à signer la convention.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet, ~~L'Adjoint du Secrétaire général pour les affaires régionales~~

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :**

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Prahecq, la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:**-Objet : Centre-bourg**

La commune de Prahecq se situe à environ 13 km au Sud-Est de Niort et profite ainsi d'une proximité avec ce pôle d'attractivité du département des Deux-Sèvres, en Nouvelle Aquitaine. Elle se trouve à proximité de la départementale 948 qui relie Niort à Limoges et à proximité de l'autoroute A10 dont le péage se situe sur la commune voisine de Vouillé. La commune de Prahecq est donc facilement connectée.

D'une densité de 86 habitants au km², la commune est peuplée de 2 114 habitants en 2014, soit une croissance de 1,5 % depuis 2009. Dans un contexte de périurbanisation, la commune a profité d'un accroissement démographique assez soutenu au cours des années 1990 et 2000.

En matière d'équipements, de commerces et services, la commune est particulièrement bien dotée avec notamment : un groupe scolaire (maternelle et primaire), un collège, une salle polyvalente, 2 restaurants, 2 boulangeries, un fleuriste, un bureau de tabac, une agence bancaire, plusieurs entreprises et notamment une zone d'activité économique de type pôle industrie et logistique à « La Fîée des Lois ».

En matière de logements, la commune en comptait 896 en 2014, avec une part importante de construction neuve moyenne de 11 logements par an sur la période 2009-2016. La commune présente donc une réelle vocation d'habitat pavillonnaire, répartis en plusieurs lotissements épars au sein de son territoire.

La part des résidences principales était de 92 % en 2014, et les maisons représentaient 95 % du parc.

La vacance ne concerne que 51 logements, soit 5,7 % du parc. Cependant on peut noter une augmentation de cette vacance par rapport à 2009 qui ne représentait que 3,5 % du parc.

La Commune a pour objectif de revitaliser son centre-bourg et souhaite à ce titre bénéficier de l'appui de l'EPF pour engager une intervention foncière. Elle a ainsi ciblé des biens vacants et dégradés sur la place principale du bourg et sur lesquels une opération de réinvestissement pour du commerce et du logement pourrait être menée. Elle a également identifiée deux dents creuses destinées à des opérations de construction de logements afin de pérenniser l'attractivité de son parc et favoriser l'arrivée de populations.

-Montant : 500 000 €

-Durée : 3 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte et correspond aux projets suivants :

- **Projet A : Opération de logements en densification**

Site : Ce site, d'une surface totale d'environ 12 840 m², est composé des parcelles cadastrées AH n° 22, 23, 246 et 247 actuellement classées en zone AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et correspond à une vaste dent creuse donnant sur la rue de Niort.

Projet : Ce site fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le projet de la Commune consiste à réaliser une dizaine de logements en densification.

- **Projet B : Opération de logements en densification**

Site : D'une surface totale de 15 290 m² environ, cette vaste dent creuse est composée des parcelles cadastrées AH n°6p, 7a, 8, 9a, 16p, 123, 196a et b donnant également sur la rue de Niort. Elle est classée en zone 1AU du PLU.

Projet : Ce site fait l'objet d'une OAP et sur lequel la Commune envisage la création d'une dizaine de logements en densification.

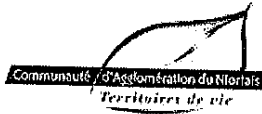
Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte. Il correspond au projet suivant:

- **Projet 1 : Réhabilitation de propriétés vacantes en centre-bourg pour du commerce et des logements**

Site : Ce site correspond aux biens cadastrés AK n° 129 d'une superficie de 429 m² et AK n° 130 d'une superficie de 929 m² situés respectivement 17 et 15 place de l'Eglise. Il s'agit de deux propriétés vacantes correspondant à deux maisons d'habitation, dont l'une se trouve dans un état assez dégradé et était occupée en rez-de-chaussée il y a quelques années par deux commerces.

Projet : La Commune a pour projet de réinvestir ces biens vacants pour les réhabiliter dans le but d'y réinstaller du commerce et des logements et de participer ainsi à la redynamisation du centre-bourg.

PRAHECQ



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°79-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE PRAHECQ (79)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Prahecq, dont le siège est situé – Mairie – place de l'Eglise, 79230 Prahecq - représentée par son maire, **Monsieur Claude ROULLEAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du

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

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n°.....en date du.....2018

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

d'autre part, et

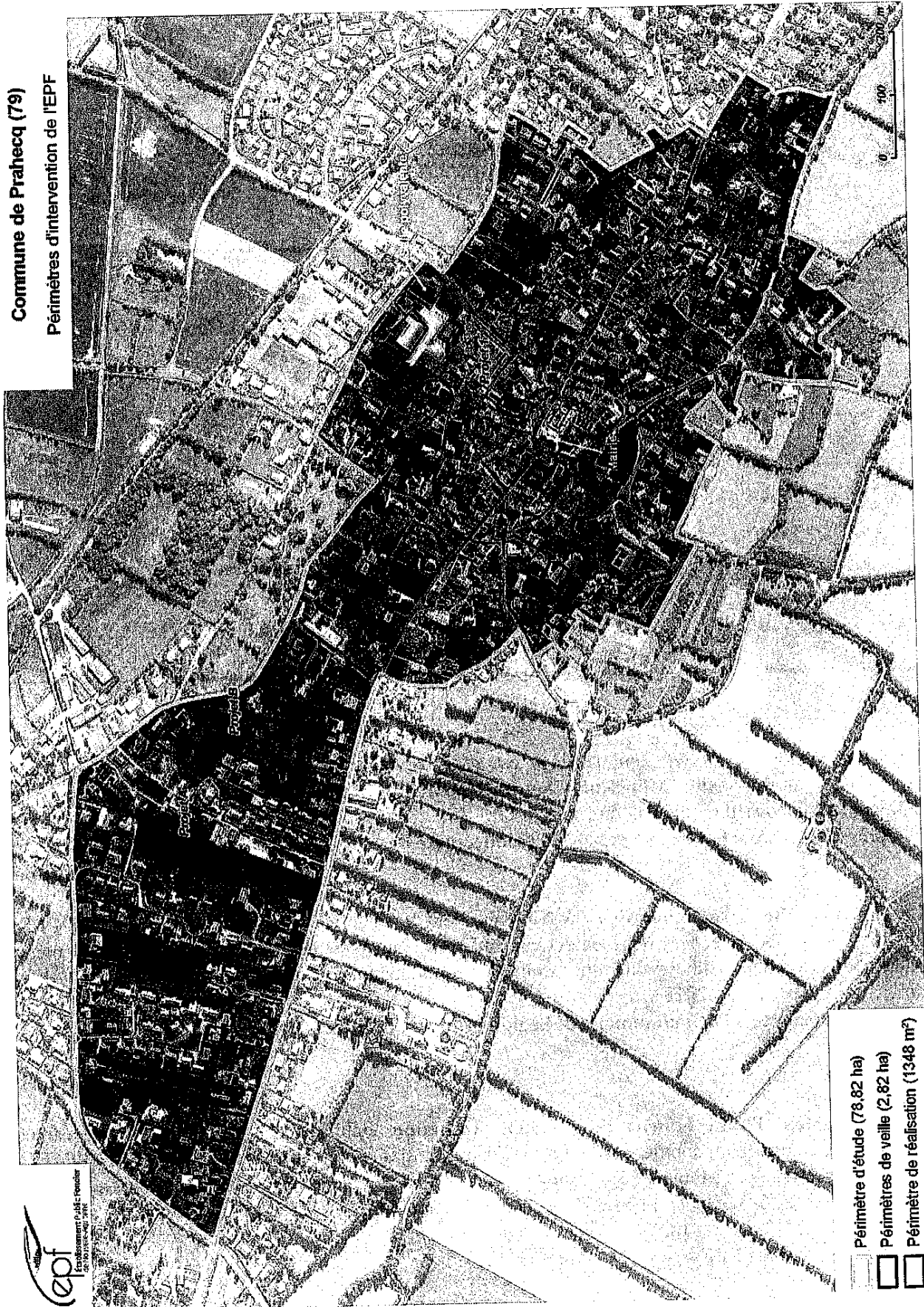
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2018- en date du 2018,




Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

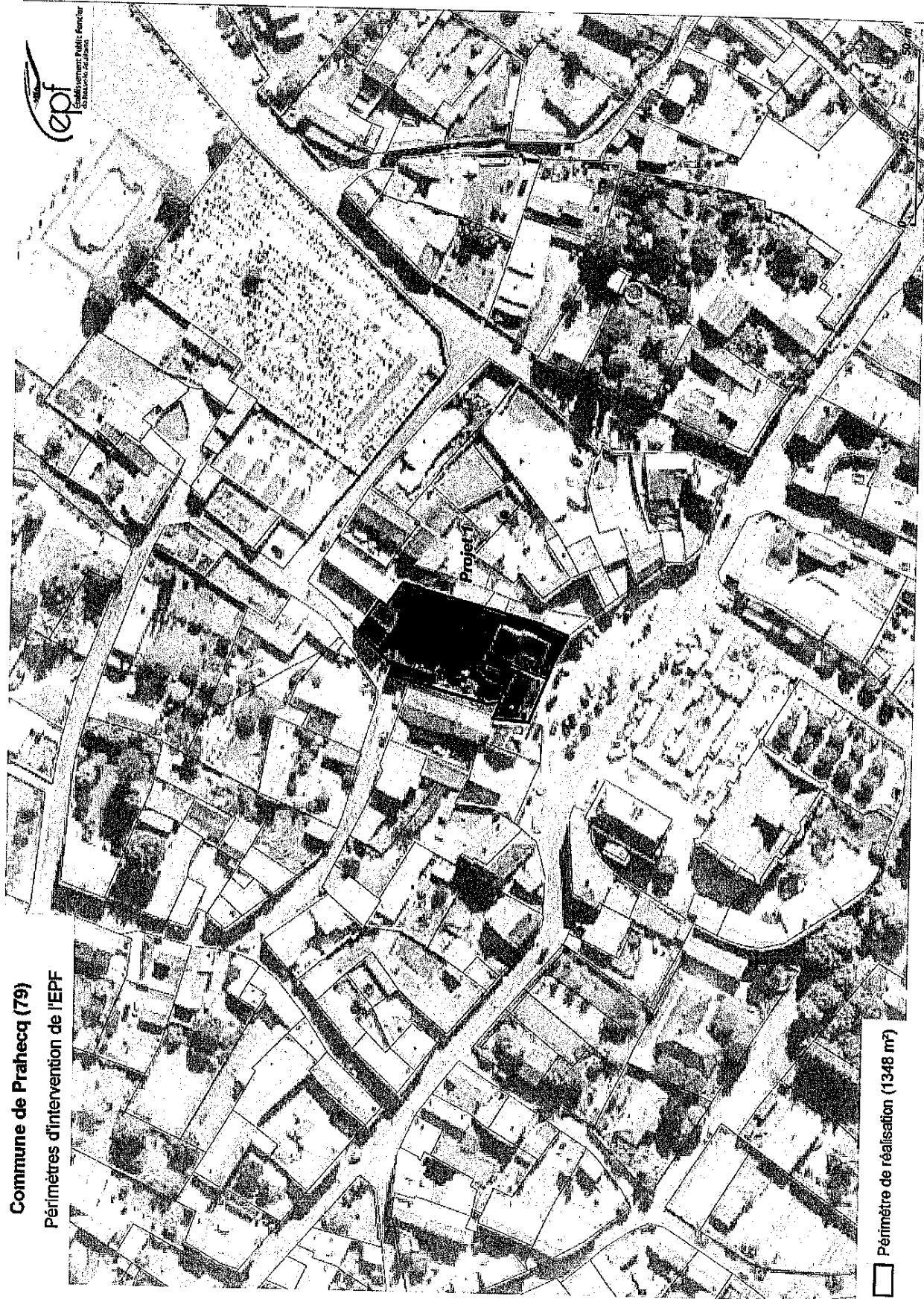
1

Commune de Prahecq (79)
Périmètres d'intervention de l'EPF

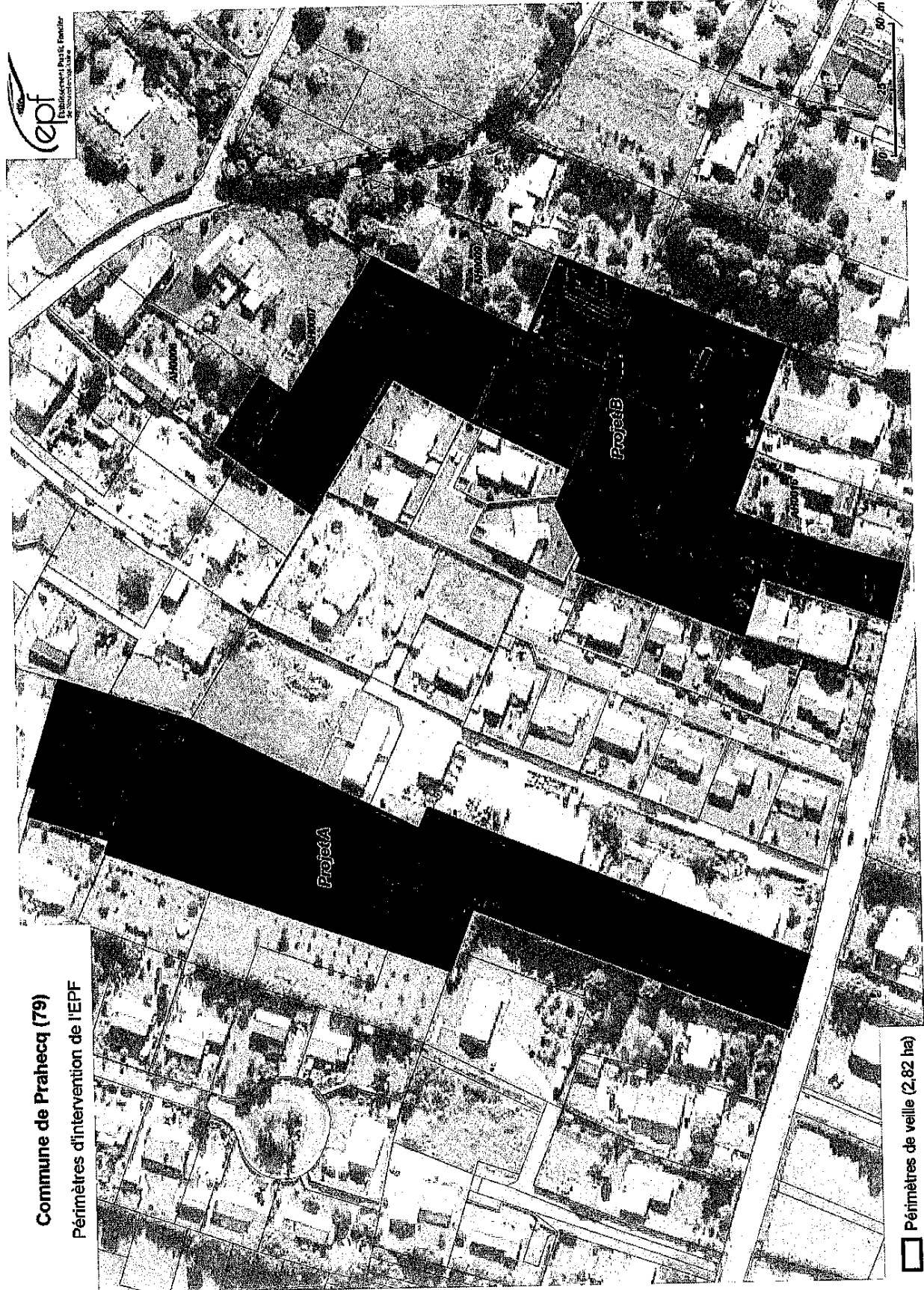


-  Périmètre d'étude (78,82 ha)
-  Périmètres de veille (2,82 ha)
-  Périmètre de réalisation (1348 m²)

Commune de Prahecq (79)
Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de réalisation (1348 m²)



Commune de Prahecq (79)

Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètres de veille (2,82 ha)

PRÉAMBULE

La commune de Prahecq fait partie de la Communauté d'Agglomération du Niortais (45 communes, environ 118 000 habitants au recensement de 2013) qui a conclu une convention-cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister, à leur demande, la Communauté d'Agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La Commune de Prahecq

La commune de Prahecq se situe à environ 13 km au Sud-Est de Niort et profite ainsi d'une proximité avec ce pôle d'attractivité du département des Deux-Sèvres, en Nouvelle Aquitaine. Elle se trouve à proximité de la départementale 948 qui relie Niort à Limoges et à proximité de l'autoroute A10 dont le péage se situe sur la commune voisine de Vouillé. La commune de Prahecq est donc facilement connectée.

D'une densité de 86 habitants au km², la commune est peuplée de 2 114 habitants en 2014, soit une croissance de 1,5 % depuis 2009. Dans un contexte de périurbanisation, la commune a profité d'un accroissement démographique assez soutenu au cours des années 1990 et 2000.

En matière d'équipements, de commerces et services, la commune est particulièrement bien dotée avec notamment : un groupe scolaire (maternelle et primaire), un collège, une salle polyvalente, 2 restaurants, 2 boulangeries, un fleuriste, un bureau de tabac, une agence bancaire, plusieurs entreprises et notamment une zone d'activité économique de type pôle industrie et logistique à « La Fieé des Lois ».

En matière de logements, la commune en comptait 896 en 2014, avec une part importante de construction neuve moyenne de 11 logements par an sur la période 2009-2016. La commune présente donc une réelle vocation d'habitat pavillonnaire, répartis en plusieurs lotissements épars au sein de son territoire.

La part des résidences principales était de 92 % en 2014, et les maisons représentaient 95 % du parc.

La vacance ne concerne que 51 logements, soit 5,7 % du parc. Cependant on peut noter une augmentation de cette vacance par rapport à 2009 qui ne représentait que 3,5 % du parc.

Le Projet de la Commune :

La Commune a pour objectif de revitaliser son centre-bourg et souhaite à ce titre bénéficier de l'appui de l'EPF pour engager une intervention foncière. Elle a ainsi ciblé des biens vacants et dégradés sur la place principale du bourg et sur lesquels une opération de réinvestissement pour du commerce et du logement pourrait être menée. Elle a également identifiée deux dents creuses destinées à des opérations de construction de logements afin de pérenniser l'attractivité de son parc et favoriser l'arrivée de populations.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

L'EPF, par la présente convention, 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.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté d'Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-16-055 relative à l'aménagement des centres-bourgs et centres-villes signée le 5 mai 2017, conformément aux délibérations du Conseil Communautaire du 8 décembre 2016 et du Conseil d'Administration du 25 novembre 2016.

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

La CAN et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser le renouvellement urbain et conduire une politique de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Rénover les espaces publics des quartiers dégradés ou en forte déprise afin d'engager un effet levier à leur rénovation et redynamisation ;
- Renforcer significativement l'attractivité du parc immobilier existant des cœurs de bourg et de ville avec une production de logements de qualité à des coûts abordables par le plus grand nombre ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins successifs des parcours résidentiels ;
- Favoriser le développement économique et la création d'emplois commerciaux, tertiaires... par la création et la mise à disposition d'espaces d'activités en zone urbaine ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains et limiter l'étalement urbain à l'appui d'une politique foncière offensive.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références

- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI envisagent la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte (page 2).

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption, s'il existe, sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte (pages 2 et 4) et correspond aux projets suivants :

- **Projet A : Opération de logements en densification**

Site : Ce site, d'une surface totale d'environ 12 840 m², est composé des parcelles cadastrées AH n° 22, 23, 246 et 247 actuellement classées en zone AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et correspond à une vaste dent creuse donnant sur la rue de Niort.

Projet : Ce site fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le projet de la Commune consiste à réaliser une dizaine de logements en densification.

- **Projet B : Opération de logements en densification**

Site : D'une surface totale de 15 290 m² environ, cette vaste dent creuse est composée des parcelles cadastrées AH n°6p, 7a, 8, 9a, 16p, 123, 196a et b donnant également sur la rue de Niort. Elle est classée en zone 1AU du PLU.

Projet : Ce site fait l'objet d'une OAP et sur lequel la Commune envisage la création d'une dizaine de logements en densification.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption, s'il existe, sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte (pages 2 et 3).

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Réhabilitation de propriétés vacantes en centre-bourg pour du commerce et des logements**

Site : Ce site correspond aux biens cadastrés AK n° 129 d'une superficie de 429 m² et AK n° 130 d'une superficie de 929 m² situés respectivement 17 et 15 place de l'Eglise. Il s'agit de deux propriétés vacantes correspondant à deux maisons d'habitation, dont l'une se trouve dans un état assez dégradé et était occupée en rez-de-chaussée il y a quelques années par deux commerces.

Projet : La Commune a pour projet de réinvestir ces biens vacants pour les réhabiliter dans le but d'y réinstaller du commerce et des logements et de participer ainsi à la redynamisation du centre-bourg.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000€ HT).

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

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.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Prahecq
représentée par son Maire,

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

Claude ROULLEAU

Philippe GRALL

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

Jérôme BALOGÉ

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/ en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° CC 79-16-055

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

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

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou toute autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou toute autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

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

L'EPF 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.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-023

CA-2018-12 - Convention opérationnelle d'action foncière
pour le développement économique et de l'habitat de la
ZAC du Grand Quartier de la Gare entre la Ville de
Périgueux, le Grand Périgueux Communauté
d'Agglomération (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- *12*

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique et de l'habitat de la ZAC du Grand Quartier de la Gare entre la Ville de Périgueux, le Grand Périgueux Communauté d'Agglomération (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique et de l'habitat de la ZAC du Grand Quartier de la Gare entre la Ville de Périgueux, la Communauté d'Agglomération du Grand-Périgueux et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le **20 MARS 2018**
Le Préfet,

Pour le Préfet,

*Extrait du Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique et de l'habitat de la ZAC du Grand Quartier de la Gare entre la Ville de Périgueux, le Grand Périgueux Communauté d'Agglomération (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Développement économique et de l'habitat

-Objet : Création et réhabilitation de logements, traitements de friches industrielles

La Ville de Périgueux en association avec le Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (CAGP) ont entrepris une vaste opération de réhabilitation et de restructuration du quartier de la gare SNCF.

Cette opération se fait à travers la ZAC du Grand Quartier de la Gare qui s'étend sur près de 110 hectares soit environ 10% du territoire de la Commune.

Cette zone est constituée d'un tissu urbain très hétérogène composé de plusieurs îlots d'habitations comprenant des maisons de ville ou des petits logements collectifs. Le quartier abrite également l'ancienne Manufacture de la SEITA, dont la partie historique a été conservée et qui fait l'objet d'un vaste programme de logements neufs. Plusieurs activités industrielles ou commerciales demeurent encore dans le quartier occupant de vastes îlots comme l'entreprise Crown Emballage ou Arcelor-Mittal. La zone est occupée non seulement par les installations ferroviaires de la SNCF, dont le Technicentre du Périgord mais aussi par de nombreux équipements ou entreprises publiques comme la Direction départementale d'EDF, la plaine des sports de l'Isle et la déchetterie de la rue Mazières. La CAGP est actuellement propriétaire de 5,5 hectares qui correspondent à l'ancien îlot SERNAM.

Le projet de la Ville de Périgueux et de la CAGP est de réaliser un véritable quartier d'affaire autour de ce pôle ferroviaire et multimodal. Près de 35 000m² de surfaces de plancher pourront être construites dans le quartier qui accordera une place privilégiée aux activités tertiaires. Afin de recréer une véritable dynamique de quartier, ces opérations de constructions de bureaux seront complétées par le développement de programmes de logements neufs ou en réhabilitations et de commerces en rez-de-chaussée.

La nouvelle organisation du quartier favorisera l'utilisation des modes de transports doux avec l'aménagement de cheminement piéton et cycliste de qualité, mais aussi une desserte importante par le réseau du Péribus.

L'ensemble de ces opérations doivent permettre un renouveau économique important du quartier et plus généralement de la ville, en favorisant l'implantation d'entreprises innovantes et génératrices d'emploi. Ce vaste projet s'inscrit également dans une démarche de réhabilitation urbaine respectueuse du développement durable.

-Montant : 5 000 000 €

-Durée : 7 ans

- Nombre de Logements : Environ 400

-Périmètres :

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond à la majeure partie des zones couvertes par la ZAC du Grand Quartier de la Gare (en vert sur la carte).

Un étude pré opérationnelle sera également réalisée sur le Quartier Saint-Martin (en pointillé vert sur la carte).

Périmètre de réalisation :

Zone n°1 : Avenue du Maréchal Juin/ rue du BassinSite :

L'îlot occupe un emplacement stratégique dans le quartier de la gare en pleine mutation. En effet, il se situe en face de la passerelle piétonne qui enjambe les voies ferrées et relie le quartier au pôle multimodal, mais est également voisin du centre d'affaire réalisé par le Grand Périgueux sur l'ancienne emprise SERNAM.

Cette îlot densément construit, abrite des habitations aux typologies (maisons de villes, petits collectifs, pavillons) et à l'état très hétérogènes. Toutefois, la commune assiste depuis de nombreuses années à une dégradation préoccupante de l'habitat.

Enfin le sud de l'îlot est occupé par un bâtiment commercial et son parking qui s'étire au cœur du tissu bâti.

Projet :

Compte tenu de son emplacement à proximité immédiate des premières réalisations de la ZAC (îlot Sernam, ancienne SEITA) et la dégradation de son tissu urbain, ce première îlot constitue une priorité dans l'intervention de l'EPF sur ce quartier. Ainsi l'EPF mènera les négociations avec les nombreux propriétaires afin de maîtriser l'ensemble de l'îlot et de procéder aux démolitions nécessaires.

Zone n°2 : Avenue du Maréchal Juin/ rue du TennisSite :

Cet îlot est situé au bord de l'avenue très passante du Maréchal Juin qui dessert la gare pour le sud-ouest de la ville.

Comme le précédent, cet îlot est occupé par un tissu mixte où des logements côtoient des activités commerciales et artisanales. Cependant plusieurs fonciers doivent se libérer dans les prochains mois et permettre ainsi des opérations de densification de l'habitat et d'homogénéisation de l'avenue.

Projet :

La Ville de Périgueux souhaite que l'EPF puisse mener les négociations avec les nombreux propriétaires maîtriser l'ensemble de l'îlot. Après des opérations de démolitions les tènements libres accueilleront des programmes de logements, afin de densifier le quartier.

Zone n°3 : Rue Chanzy / rue PapinSite :

Cet îlot, entièrement composé d'habitation, se situe à proximité immédiate de la gare, non loin du centre-ville de Périgueux. Il se compose d'une première partie au nord de la rue Saint-Gervais, et s'ouvre sur une impasse. Cette première partie abrite de nombreux logements insalubres et pose des problèmes d'ordre sécuritaires au quartier.

La seconde partie qui s'étire entre la rue Chanzy et la rue Saint-Gervais, est dans une situation moins préoccupante, puisque le tissu urbain dense présent un état général plus satisfaisant.

Projet :

Du fait des problèmes d'insalubrité et d'insécurité de la partie nord de l'îlot qui est juste à côté du parvis de la gare la Ville de Périgueux souhaite que l'EPF puisse acquérir les différentes propriétés de l'îlot. Des études pourront être réalisées pour définir si le scénario de la démolition est plus adapté que celui de la réhabilitation.

Sur la partie sud, l'EPF n'interviendra, à la demande de la commune, que sur les immeubles les plus dégradés.

Zone n°4 : Site « Engie »Site :

L'îlot est actuellement occupé par la société « Engie » qui y dispose de bureau et d'ateliers. Son accès principal se trouve sur l'axe passant de la rue Claude Bernard, mais il possède également des accès sur la rue Nouvelle du Port et le rue Courbet. Cette vaste emprise demeure insérée au cœur d'un tissu de maison de ville.

Projet :

Les activités présentes sur ces deux sites doivent prochainement être déplacées, et l'ensemble mis en vente. Afin de ne pas perdre une opportunité aussi importante, la Ville de Périgueux, souhaite que l'EPF puisse mener l'acquisition de ce bien au moment de sa mise en vente. Une opération de logements de grande ampleur pourra alors s'effectuer sur ce foncier idéalement placé.

Zone n°5 : Site « Barcometal »Site :

Ce foncier, coincé entre l'Isle et le canal, au sud de l'usine métallurgique, est actuellement occupé par une entreprise de construction de charpentes métalliques. Le site abrite un immense hangar métallique pour seule construction.

Projet :

L'entreprise qui occupe ce foncier devrait prochainement s'installer sur une zone d'activité plus adaptée. Dès lors la Ville de Périgueux souhaite que l'EPF procède à son acquisition, démolisse le bâti et cède à des opérateurs privés pour une réalisation de logements de standing.

Zone n°6 : Site « Crown »Site :

Ce foncier situé entre l'avenue du Maréchal Juin, la rue Henri Murger et l'Isle, abrite aujourd'hui l'usine d'emballage « Crown ». Ce vaste foncier est presque totalement bâti et occupé par les chaînes de production et les entrepôts de l'usine

Projet :

Cette usine qui occupe ce foncier doit également prochainement s'installer sur une zone d'activité plus adaptée. Ainsi la Ville de Périgueux souhaite que l'EPF procède à son acquisition, démolisse le bâti et cède à des opérateurs privés pour une vaste opération de logements.

Zone n°7 : Site ChamparnaudSite :

Ce foncier situé le long de l'avenue Alphée Mazieras et à proximité immédiate du pôle sportif accueillait l'entreprise de négoce en matériaux de construction, Champarnaud. Le choix des gérants a été de recentrer leur activité sur la zone d'activité de Marsac. Ce vaste foncier offre une capacité inespérée de réaliser une opération de logements ou d'équipement public.

Ce foncier particulièrement étendu est bâti à 50% environ de hangars à l'abandon, occupé par d'anciennes chaînes de production et des entrepôts de l'usine

Projet :

Ce site en friche est exceptionnel par sa proximité directe avec le stade et est desservi sur toute sa longueur par la rue A. Mazieras. Tout projet est envisageable, pour installer un équipement adapté au contexte local qui serait l'occasion de changer l'image de ce secteur. Ainsi la Ville de Périgueux souhaite que l'EPF procède à son acquisition, démolisse le bâti et cède à des opérateurs privés pour une vaste opération de logements.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT
DE LA ZAC DU GRAND QUARTIER DE LA GARE**

ENTRE

LA VILLE DE PERIGUEUX

LE GRAND PERIGUEUX COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ET

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

Entre

La Ville de Périgueux, dont le siège est situé au 23 rue du Président Wilson – 24000 PERIGUEUX - représentée par son maire, **Monsieur Antoine AUDI**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

Le Grand Périgueux Communauté d'Agglomération, dont le siège est situé – 1 boulevard Lakanal – 24000 PERIGUEUX, représentée par son Président, **Monsieur Jacques AUZOU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du,
Ci-après dénommée « **le CAGP** » ;

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 Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du 7 mars 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

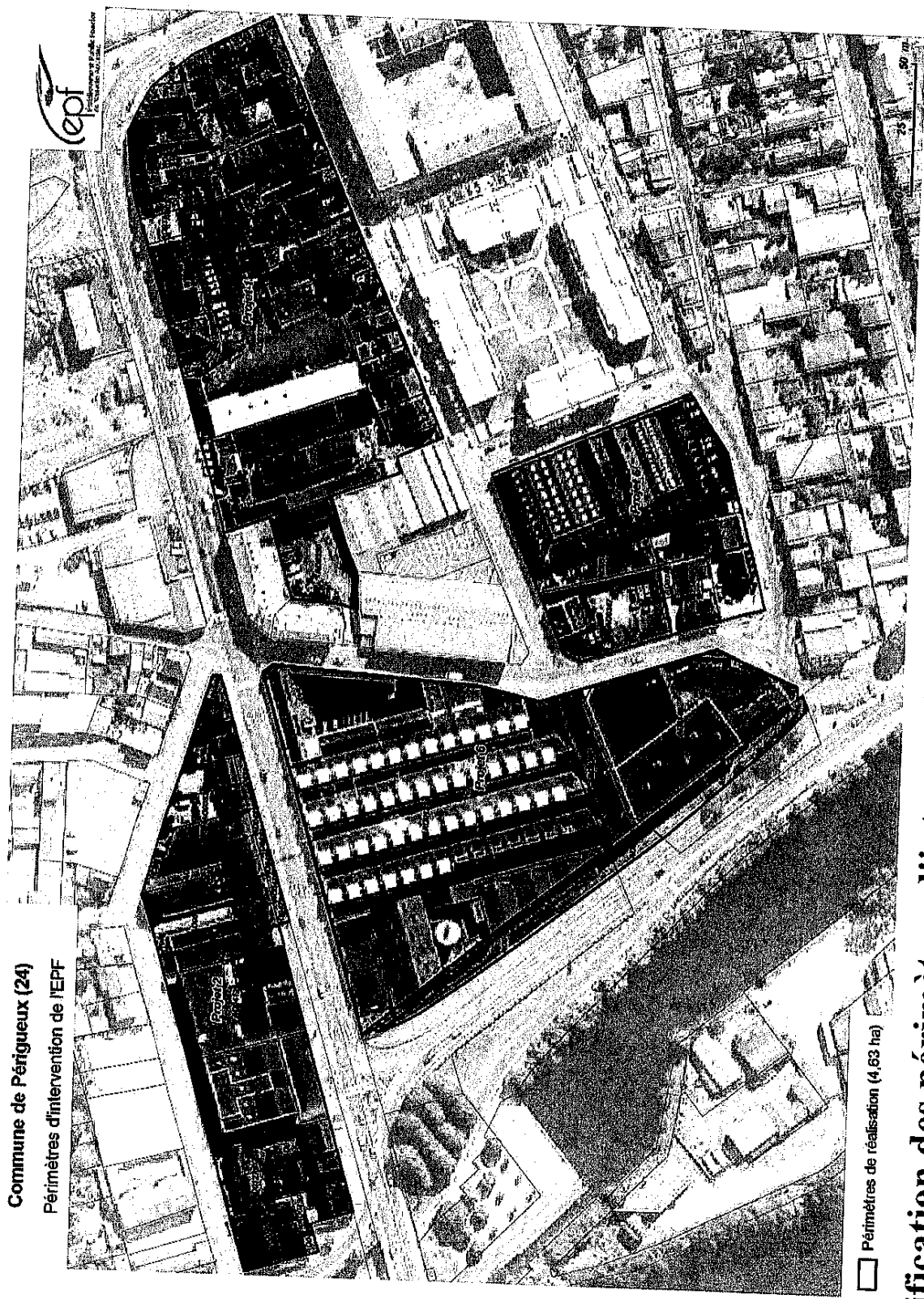
Commune de Périgueux (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



Identification des périmètres d'intervention

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA ZAC DU GRAND QUARTIER DE LA GARE

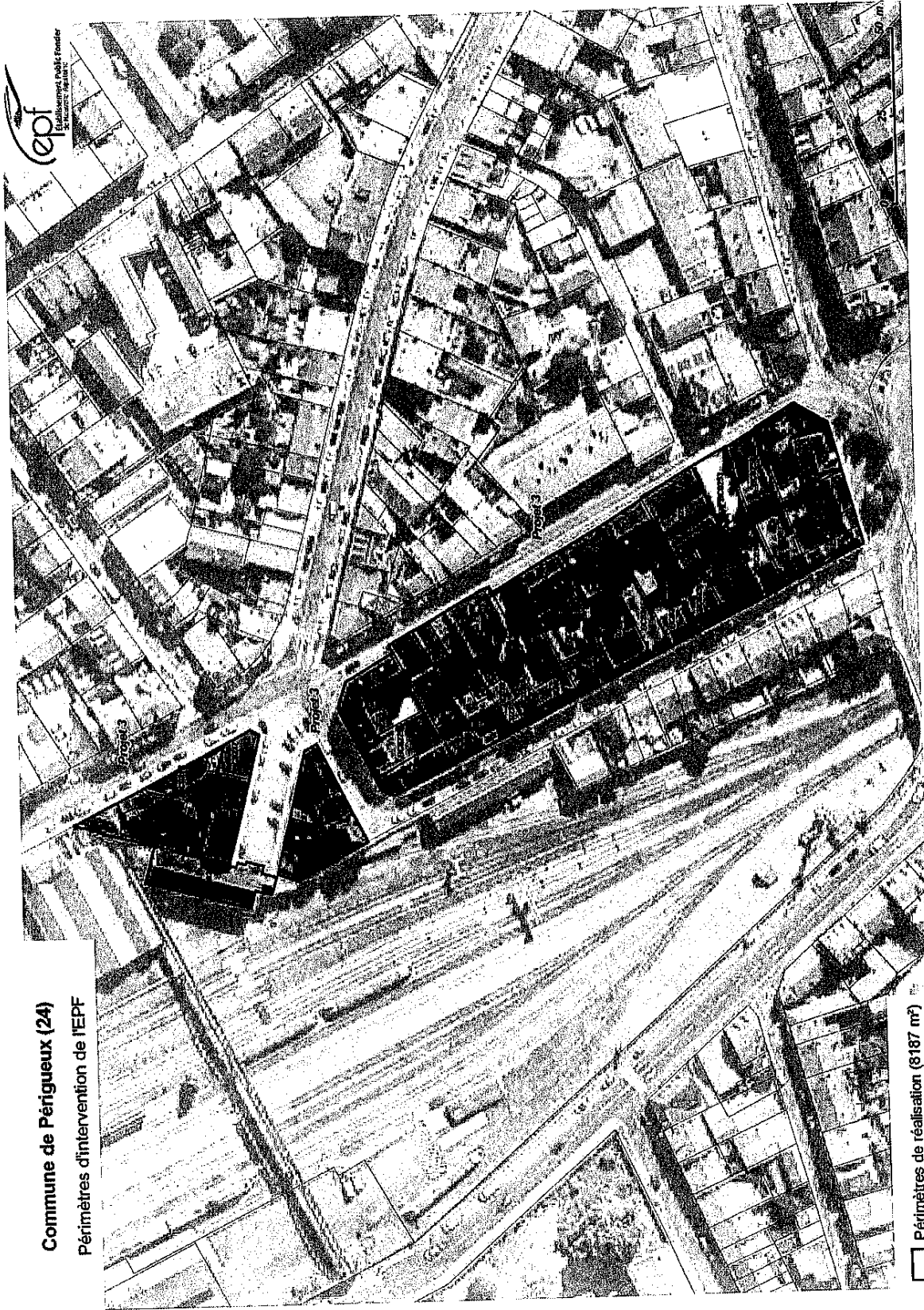


Commune de Périgueux (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètres de réalisation (4,63 ha)

Identification des périmètres d'intervention

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA ZAC DU GRAND QUARTIER DE LA GARE

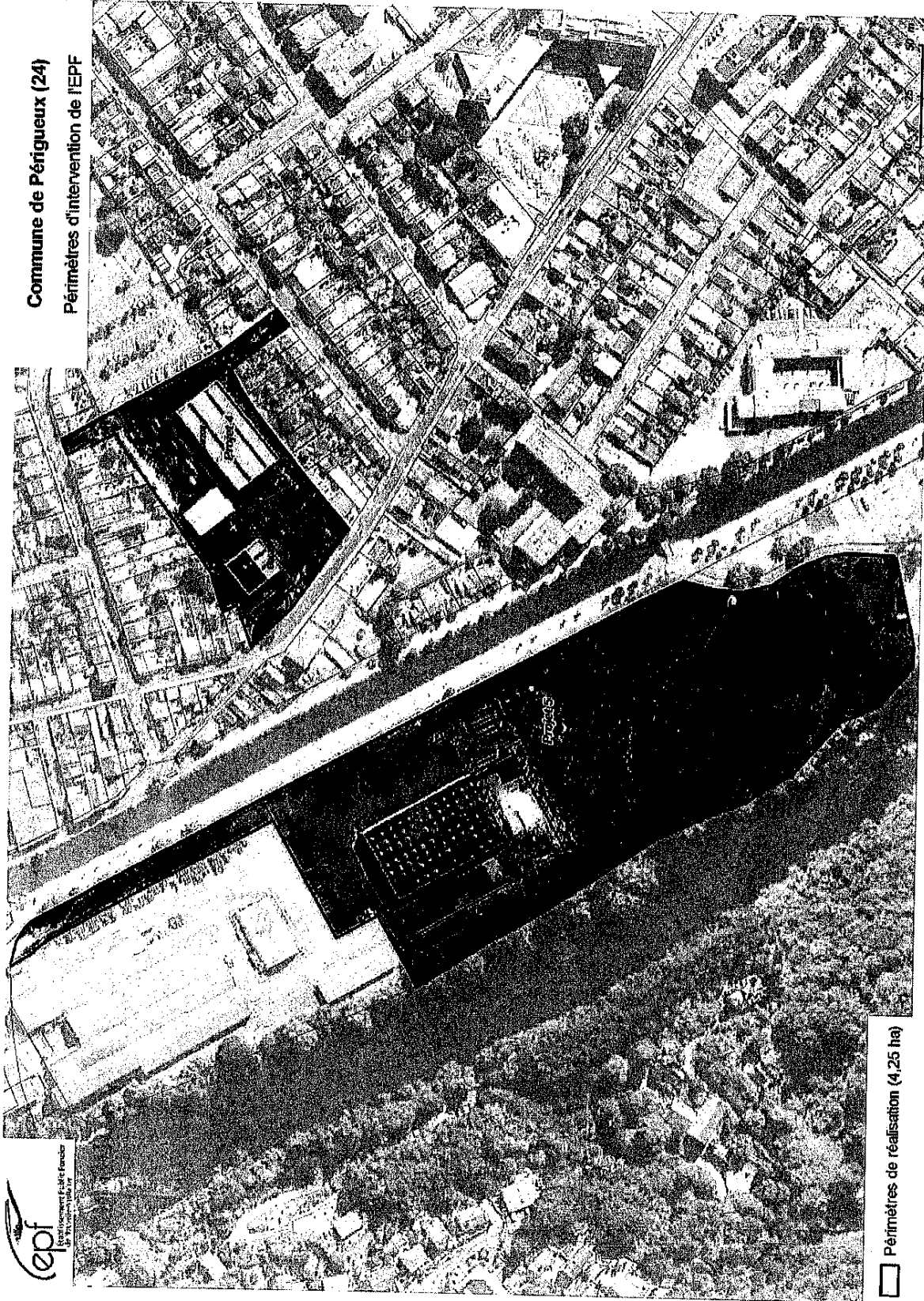


Commune de Périgueux (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètres de réalisation (8187 m²)

Identification des périmètres d'intervention

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA ZAC DU GRAND QUARTIER DE LA GARE



Identification des périmètres d'intervention

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA ZAC DU GRAND QUARTIER DE LA GARE



Commune de Périgueux (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètres de réalisation (3,09 ha)

Identification des périmètres d'intervention

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA ZAC DU GRAND QUARTIER DE LA GARE

PRÉAMBULE

La Ville de Périgueux fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux qui a conclu une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la Communauté d'Agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-villes et des centres-bourgs.

La Commune de Périgueux

Ville-centre de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et préfecture du Département de la Dordogne, la Commune de Périgueux comptait plus 30 000 habitants en 2014.

La ville fait figure de Capitale culturelle et touristique du Périgord, grâce à son riche patrimoine historique gallo-romain, médiéval, et de la Renaissance. Elle est également reconnue ville d'Art et d'Histoire, et possède 44 monuments historiques inscrits ou classés, et trois musées labellisés « Musées de France ».

Bien que bénéficiant au dernier recensement d'une légère reprise démographique, la Ville a subi une baisse constante de sa population entre 1968 et 2009 au profit de sa périphérie, du fait notamment d'un manque d'adéquation entre offre et demande de logements, sur le secteur locatif et surtout sur l'accession à la propriété.

La ville de Périgueux offre plus de 21 500 emplois sur son territoire. Ces derniers se concentrent très majoritairement dans le secteur tertiaire et l'administration. En effet, la ville abrite de nombreux services publics (santé, préfecture, conseil départemental, enseignement, tribunaux). Le centre-ville de Périgueux dispose aussi de nombreux commerces qui bénéficient notamment de l'attraction touristique du quartier médiéval.

Avec 12,4% d'emplois d'ouvriers sur son territoire en 2014, la ville de Périgueux abrite encore un petit pôle industriel. Ces activités se regroupent pour la plupart entre la gare et l'Isle où se situe notamment l'usine « Crown Emballage » ou les forges d'Arcelor-Mittal. Cependant avec le départ de certaines activités comme celle de Champarnaud rue Alphée Maziéras et les friches déjà existantes, ce quartier est aujourd'hui en profonde mutation et fait l'objet d'une ZAC mise en place par la ville de Périgueux et la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux en 2013 et 2014

Le diagnostic réalisé dans le cadre du Programme Local de l'Habitat intercommunal a de fait mis en évidence sur la Ville un taux de vacance particulièrement élevé (2438 logements, soit 12,3% du parc selon les derniers chiffres de l'INSEE). Cette vacance, souvent de longue durée, a également un impact sur l'état de dégradation des logements concernés, le PLH ayant identifié 289 logements en très mauvais état. Une partie de ces logements se retrouve dans le tissu urbain très hétérogène du quartier de la gare où se côtoient des logements anciens et dégradés et des opérations récentes de logements neufs.

Dans le même temps, et à l'instar de nombreuses villes-centres de taille moyenne, l'activité commerciale du centre-ville de Périgueux se révèle également confrontée à certaines difficultés ces dernières années, du fait notamment du développement de zones commerciales en périphérie de

l'agglomération. Le centre-ville est ainsi confronté à une rétractation progressive de son offre commerciale dans sa partie piétonne et au niveau de certains axes emblématiques. Ce phénomène est aussi présent dans le quartier de la gare où les industries et les activités commerciales tendent à s'installer dans les nombreux parcs d'activités périphériques qu'offre le territoire de l'Agglomération du Grand-Périgueux.

La ville de Périgueux est au cœur du réseau de transport du Département. En effet, la préfecture de la Dordogne est desservie par l'A89, qui traverse la Dordogne d'ouest en est, et par la N21 qui structure le Département du nord au sud.

Périgueux reste également le pôle ferroviaire majeur du Périgord. La gare est en effet desservie par des lignes TER reliant la ville à Bordeaux, Brive, Limoges et Agen mais aussi par des lignes Intercités allant jusqu'à Ussel.

La gare de Périgueux est un aussi un pôle d'échange multimodal important pour la ville avec la présence de plusieurs arrêts du réseau de transport en commun du Grand-Périgueux, le Péribus, le Transpérigord et l'installation de parcs de stationnements pour automobiles et vélos.

La Communauté d'Agglomération du Grand-Périgueux

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (CAGP), qui est constituée des Communes de Périgueux, Agonac, Annesse-et-Beaulieu, Antonne-et-Trigonant, Bassillac-et-Auberoche, Boulazac-Isle-Manoire, Bourrou, Chalagnac, Champcevinel, Chancelade, La Chapelle-Gonaguet, Château-l'Évêque, Cornille, Coulounieix-Chamiers, Coursac, Creyssensac-et-Pissot, La Douze, Église-Neuve-de-Vergt, Escoire, Fouleix, Grun-Bordas, Lacropte, Manzac-sur-Vern, Marsac-sur-l'Isle, Mensignac, Sanilhac, Paunat, Razac-sur-l'Isle, Saint-Amand-de-Vergt, Saint-Crépin-d'Auberoche, Saint-Geyrac, Saint-Maime-de-Péreyrol, Saint-Michel-de-Villadeix, Saint-Paul-de-Serre, Saint-Pierre-de-Chignac, Salon, Sarliac-sur-l'Isle, Savignac-les-Églises, Sorges-et-Ligueux-en-Périgord, Trélissac, Val de Louyre et Caudeau, Vergt et Veyrines-de-Vergt, a été créée en janvier 2014.

Le Grand Périgueux réalise et gère des projets d'intérêts collectifs dont les communes ne pourraient, individuellement, assumer la charge. Il dispose de compétences obligatoires en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat, de politique de la ville et d'accueil des gens du voyage. La CAGP peut également à titre de compétences optionnelles participer à la création, l'aménagement et l'entretien de voirie et de parcs de stationnement d'intérêt communautaire. Mais également mettre en œuvre des mesures de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ainsi que des actions sociales d'intérêt communautaire.

Avec son vaste territoire de 933 km², au cœur de la Dordogne, et sa population de 103 500 habitants en 2014, la CAGP ne rassemble pas moins du quart de la population départementale.

Le Grand Périgueux est polarisé par la ville-centre de Périgueux, la préfecture mais aussi la ville la plus peuplée du département avec ses 30 000 habitants. Plusieurs communes dans sa proche périphérie constituent des pôles importants comme Boulazac-Isle-Manoire (9900 habitants), Coulounieix-Chamiers (8200 habitants) ou Trélissac (6800 habitants). Près de la moitié des 43 communes qui composent la CAGP ne franchissent pas le cap du millier d'habitant. Il existe de très fortes disparités sur le territoire entre les zones urbaines et les espaces ruraux puisqu'il reste encore 27 bourgs ruraux qui ne possèdent pas de transports collectifs urbains.

La population du Grand Périgueux, qui est en augmentation constante, a gagnée plus de 4000 habitants entre 2007 et 2012. Toutefois cette croissance ne profite pas à Périgueux qui a perdu près de 7500 habitants depuis 1968. Bien que cette hémorragie tend à se ralentir, se sont bien les communes rurales

de la CAGP qui tirent la démographie vers le haut, en attirant grâce au prix du foncier abordable et à leur cadre de vie, de jeunes familles.

Cependant, le Grand Périgueux, comme le reste du Département est touché par le vieillissement de la population. En effet, la part de la population ayant plus de 60 ans dépasse les 27% sur l'ensemble du territoire, et est encore plus élevée sur Périgueux.

La CAGP rassemble plus de 46 000 emplois sur son territoire. Le secteur tertiaire est très largement dominant puisqu'on retrouve plus de 18 000 emplois dans le secteur public (CHU, enseignements, etc...), et près de 16 600 emplois dans le commerce et les services.

L'industrie et la construction, avec presque 6000 emplois ne sont pas des secteurs à négliger. En effet, le territoire accueille des entreprises de références en matière d'agroalimentaire ou d'électronique, mais c'est aussi à Boulazac qu'une branche de l'Imprimerie Nationale, édite l'ensemble des timbres de l'Hexagone et de ceux de nombreux pays. La CAGP mise beaucoup sur le développement économique notamment à travers les nouvelles technologies.

Enfin, et de manière assez surprenante, pour un territoire encore composé de vastes espaces ruraux, l'agriculture ne représente plus que 281 emplois. Comme dans le reste du Département, le nombre d'exploitations agricoles fond d'année en année. En effet, il est constatée au Nord de la CAGP une déprise agricole au profit de la forêt, et au Sud une évolution des pratiques agricoles avec le passage d'une polyculture séculaire vers de la monoculture qui regroupe de vaste exploitations mais qui nécessite moins de main d'œuvre.

Le taux de chômage dans la CAGP est quant à lui de 12,6% ce qui est inférieur à la moyenne départementale. La très grande majorité des habitants de l'agglomération travaillent sur son territoire. La géographie des emplois est très fortement polarisée autour de Périgueux et de sa couronne.

La CAGP profite grâce à son rôle et sa situation géographique centrale, de nombreuses infrastructures de transport. En effet, au Sud de Périgueux, on retrouve l'A89, reliant Bordeaux à Lyon qui constitue l'un des rares axes routiers rapides reliant l'ouest et l'est de la France. C'est autour de cette autoroute que se fixent la plupart des zones d'activités et le développement économique de l'agglomération. Le territoire est aussi traversé du nord au sud par la N21 (Limoges-Lourdes) sur son tronçon Bergerac-Limoges passant par Périgueux, mais également au Nord-Ouest par la D939 reliant Angoulême. Enfin la moitié Sud de la CAGP est aussi structurée par les routes départementales D47 et D710 qui rejoignent le Périgord Noir et notamment Sarlat.

Le Grand Périgueux contrairement au reste du Département, est assez bien desservie par le réseau ferré, avec pas moins de 8 gares, dont celle de Périgueux qui est le départ de 4 lignes TER la reliant à Bordeaux, Limoges, Brive et Agen.

La CAGP est aussi gestionnaire de l'aéroport de Périgueux-Bassillac, dont le développement des lignes et l'augmentation du nombre de passagers, est un élément clef de son projet de développement économique. Elle veut notamment augmenter la fréquence des vols vers la capitale, qui reste assez éloignée par le train ou le réseau routier.

Le parc de logements du Grand Périgueux dépassait les 54 600 logements en 2011, soit une construction moyenne de 633 logements par an, depuis 1999. Les résidences principales représentent 87% des logements. Le nombre d'habitations vacantes approche les 4800 soit presque 9% de l'ensemble du parc.

En revanche, si 68% de ce dernier est composé de maisons, le nombre d'appartements atteint les 69% pour Périgueux et les communes soumises à la loi SRU.

Le parc de logements de la CAGP, reste cependant beaucoup moins ancien que celui du reste de la Dordogne. En effet, moins de 30% des habitations sont antérieures à 1949 (sauf à Périgueux où il atteint les 45% et dans les communes les plus rurales où il reste important). Cette ancienneté du parc entraîne la persistance de 5% de logements potentiellement indignes, dont presque la moitié sur Périgueux.

Enfin il faut noter que presque 60% des ménages de la CAGP sont propriétaires de leurs logements, ce qui est surtout le cas dans les zones les plus rurales de l'agglomération.

Le Projet de la Ville de Périgueux et de la CAGP :



La Ville de Périgueux en association avec le Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (CAGP) ont entrepris une vaste opération de réhabilitation et de restructuration du quartier de la gare SNCF.

Cette opération se fait à travers la ZAC du Grand Quartier de la Gare qui s'étend sur près de 110 hectares soit environ 10% du territoire de la Commune.

Cette zone est constituée d'un tissu urbain très hétérogène composé de plusieurs îlots d'habitations comprenant des maisons de ville ou des petits logements collectifs. Le quartier abrite également l'ancienne Manufacture de tabac de la SEITA, dont la partie historique a été conservée et qui fait l'objet d'un vaste programme de logements sociaux neufs livrés en 2016, de logements identifiés et d'un foyer jeunes travailleurs. Plusieurs activités industrielles ou commerciales demeurent encore dans le quartier occupant de vaste îlot comme l'entreprise Crown Emballage ou Arcelor-Mittal. La zone est occupée non seulement par les installations ferroviaires de la SNCF, dont le Technicentre du Périgord mais aussi par de nombreux équipements ou entreprises publiques comme la Direction départementale d'EDF, la plaine des sports de l'Isle et la déchetterie de la rue Alphée Mazieras. La CAGP est actuellement propriétaire de 5,5 hectares qui correspondent à l'ancien îlot SERNAM.

Le projet de la Ville de Périgueux et de la CAGP est de réaliser un véritable quartier d'affaire autour de ce pôle ferroviaire et multimodal. Près de 35 000m² de surfaces de plancher pourront être construites dans le quartier qui accordera une place privilégiée aux activités tertiaires. Afin de recréer une véritable dynamique de quartier, ces opérations de constructions de bureaux seront complétées par le développement de programmes de logements neufs ou en réhabilitation et de commerce en rez-de-chaussée.

La nouvelle organisation du quartier favorisera l'utilisation des modes de transports doux avec l'aménagement de cheminement piéton et cycliste de qualité, mais aussi une desserte importante par le réseau du Péribus.

L'ensemble de ces opérations doivent permettre un renouveau économique important du quartier et plus généralement de la ville, en favorisant l'implantation d'entreprises innovantes et génératrices d'emploi. Ce vaste projet s'inscrit également dans une démarche de réhabilitation urbaine respectueuse du développement durable.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

L'EPF, par la présente convention, 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.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'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
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

En cas de blocage pour la signature de futurs avenants notamment au niveau de la Communauté d'agglomération, la délibération de la Ville primera sur celle de l'agglomération ou au contraire sur sa non délibération afin de ne pas bloquer l'avancée des projets.

En effet cette convention porte avant tout sur un projet relevant de la compétence communale. Aussi l'obligation de rachat des fonciers acquis par l'EPF dans le cadre de cette convention repose sur la Ville et non sur l'Agglomération.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté d'Agglomération du Grand Périgueux rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-18 signée le, conformément aux délibérations du conseil communautaire du et du conseil d'administration du 13 décembre 2017.

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

La CAGP, la Ville de Périgueux et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer le tissu des communes identifiées comme pôle d'équilibre et de centralité
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond à la majeure partie des zones couvertes par la ZAC du Grand Quartier de la Gare (en vert sur la carte).

Une étude pré opérationnelle sera également réalisée sur le Quartier Saint-Martin (en pointillé vert sur la carte).

Sur ce périmètre, une démarche d'analyse commune du foncier et des potentialités pourra être menée, pour envisager les possibilités d'action foncière, déterminer une méthode pour analyser le caractère stratégique d'un bien et l'opportunité de l'acquérir. Des études peuvent également être réalisées sur ce périmètre.

A l'appui de cette analyse et selon les opportunités qui se présenteront, une intervention foncière pourra être engagée par l'EPF sur ces propriétés dans le cadre d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation du bâti existant.

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 collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

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

Zone n°1 : Avenue du Maréchal Juin/ rue du Bassin

Site :

L'îlot occupe un emplacement stratégique dans le quartier de la gare en pleine mutation. En effet, il se situe en face de la passerelle piétonne qui enjambe les voies ferrées et relie le quartier au pôle multimodal, mais est également voisin du centre d'affaires réalisé par le Grand Périgueux sur l'ancienne emprise SERNAM.

Cet îlot densément construit, abrite des habitations aux typologies (maisons de villes, petits collectifs, pavillons) et à l'état très hétérogènes. Toutefois, la commune assiste depuis de nombreuses années à une dégradation préoccupante de l'habitat.

Enfin le sud de l'îlot est occupé par un bâtiment commercial et son parking qui s'étire au cœur du tissu bâti.

Projet :

Compte tenu de son emplacement à proximité immédiate des premières réalisations de la ZAC (îlot Sernam, ancienne SEITA) et la dégradation de son tissu urbain, ce premier îlot constitue une priorité dans l'intervention de l'EPF sur ce quartier. Ainsi l'EPF mènera les négociations avec les nombreux propriétaires afin de maîtriser l'ensemble de l'îlot et de procéder aux démolitions nécessaires.

Zone n°2 : Avenue du Maréchal Juin/ rue du Tennis

Site :

Cet îlot est situé au bord de l'avenue très passante du Maréchal Juin qui dessert la gare pour le sud-ouest de la ville.

Comme le précédent, cet îlot est occupé par un tissu mixte où des logements côtoient des activités commerciales et artisanales. Cependant plusieurs fonciers doivent se libérer dans les prochains mois et permettre ainsi des opérations de densification de l'habitat et d'homogénéisation de l'avenue.

Projet :

La Ville de Périgueux souhaite que l'EPF puisse mener les négociations avec les nombreux propriétaires maîtriser l'ensemble de l'îlot. Après des opérations de démolitions les tenements libres accueilleront des programmes de logements, afin de densifier le quartier.

Zone n°3 : Rue Chanzy / rue Papin

Site :

Cet îlot, entièrement composé d'habitation, se situe à proximité immédiate de la gare, non loin du centre-ville de Périgueux. Il se compose d'une première partie au nord de la rue Saint-Gervais, et s'ouvre sur une impasse. Cette première partie abrite de nombreux logements insalubres et pose des problèmes d'ordre sécuritaires au quartier.

La seconde partie qui s'étire entre la rue Chanzy et la rue Saint-Gervais, est dans une situation moins préoccupante, puisque le tissu urbain dense présent un état général plus satisfaisant.

Projet :

Du fait des problèmes d'insalubrité et d'insécurité de la partie nord de l'îlot qui est juste à côté du parvis de la gare la Ville de Périgueux souhaite que l'EPF puisse acquérir les différentes propriétés de l'îlot. Des études pourront être réalisées pour définir si le scénario de la démolition est plus adapté que celui de la réhabilitation.

Sur la partie sud, l'EPF n'interviendra, à la demande de la commune, que sur les immeubles les plus dégradés.

Zone n°4 : Site « Engie »

Site :

L'îlot est actuellement occupé par la société « Engie » qui y dispose de bureau et d'ateliers. Son accès principal se trouve sur l'axe passant de la rue Claude Bernard, mais il possède également des accès sur la rue Nouvelle du Port et le rue Courbet. Cette vaste emprise demeure insérée au cœur d'un tissu de maison de ville.

Projet :

Les activités présentes sur ces deux sites doivent prochainement être déplacées, et l'ensemble mis en vente. Afin de ne pas perdre une opportunité aussi importante, la Ville de Périgueux, souhaite que l'EPF puisse mener l'acquisition de ce bien au moment de sa mise en vente. Une opération de logements de grande ampleur pourra alors s'effectuer sur ce foncier idéalement placé.

Zone n°5 : Site « Barcometal »

Site :

Ce foncier, coïncé entre l'Isle et le canal, au sud de l'usine métallurgique, est actuellement occupé par une entreprise de construction de charpentes métalliques. Le site abrite un immense hangar métallique pour seule construction.

Projet :

L'entreprise qui occupe ce foncier devrait prochainement s'installer sur une zone d'activité plus adaptée. Dès lors la Ville de Périgueux souhaite que l'EPF procédE à son acquisition, démolisse le bâti et cède à des opérateurs privés pour une réalisation de logements de standing.

Zone n°6 : Site « Crown »

Site :

Ce foncier situé entre l'avenue du Maréchal Juin, la rue Henri Murger et l'Isle, abrite aujourd'hui l'usine d'emballage « Crown ». Ce foncier vaste foncier est presque totalement bâti et occupé par les chaînes de production et les entrepôts de l'usine

Projet :

Cette usine qui occupe ce foncier doit également prochainement s'installer sur une zone d'activité plus adaptée. Ainsi la Ville de Périgueux souhaite que l'EPF procède à son acquisition, démolisse le bâti et cède à des opérateurs privés pour une vaste opération de logements.

Zone n°7 : Site Champarnaud

Site :

Ce foncier situé le long de l'avenue Alphée Maziéras et à proximité immédiate du pôle sportif accueillait l'entreprise de négoce en matériaux de construction, Champarnaud. Le choix des gérants a été de recentrer leur activité sur la zone d'activité de Marsac. Ce vaste foncier offre une capacité inespérée de réaliser une opération de logements ou d'équipement public.

Ce foncier particulièrement étendu est bâti à 50% environ de hangars à l'abandon, occupé par d'anciennes chaînes de production et des entrepôts de l'usine

Projet :

Ce site en friche est exceptionnel par sa proximité directe avec le stade et est desservi sur toute sa longueur par la rue A. Mazieras. Tout projet est envisageable, pour installer un équipement adapté au contexte local qui serait l'occasion de changer l'image de ce secteur. Ainsi la Ville de Périgueux souhaite que l'EPF procède à son acquisition, démolisse le bâti et cède à des opérateurs privés pour une vaste opération de logements.

Sur ces périmètres différents, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (5 000 0000 € HT).

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 assujéti.

La garantie de rachat est supportée par chacune des collectivités en fonction de leurs compétences et des fonciers les concernant.

Chaque foncier acquis par l'EPF se fera avec l'accord de la collectivité concernée et cette dernière supportera la garantie de rachat de ces fonciers.

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.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 7 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Périgueux
représentée par son Maire,

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

Antoine AUDI

Philippe GRALL

Le Grand Périgueux
Communauté d'Agglomération
représentée par son Président,

Jacques AUZOU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/. en date du 2018

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

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

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

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

L'EPF 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.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-025

CA-2018-13 - Convention opérationnelle d'action foncière
pour le développement de l'habitat entre la Commune de
Trélissac (24), la Communauté d'Agglomération Le Grand
Périgueux et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018-13

Approbation du projet :

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la Commune de Trélissac (24), la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la Commune de Trélissac (24), la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet, *Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :**

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la Commune de Trélissac (24), la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:**-Objet : Habitat**

La Commune de Trélissac est située dans le département de la Dordogne. Incluse dans l'aire urbaine de Périgueux, elle constitue, à l'est de Périgueux, sa banlieue immédiate.

En 2015, la Commune comptait 6 628 habitants, en diminution de 6,61% par rapport à 2010. La Commune connaît une forte augmentation de son taux de logements vacants entre 2009 et 2014, passant de 5,1% à 9%.

La Commune de Trélissac, très attractive, de par le cadre de vie qu'elle offre à ses habitants, à seulement 10 minutes de Périgueux, souhaite, au cœur d'un projet valorisant pour le territoire, permettre l'accueil de nouvelles populations et de commerces de proximité.

Au sein de la Commune quelques commerces de proximité existent, pour envisager de nouvelles installations, il sera dès lors nécessaire de cibler des activités n'influant pas négativement sur les commerces existants localement mais aussi pouvant subsister face à la concurrence extérieure.

La Commune, qui compte plus de 3 500 habitants, s'est vu être déclarée Commune carencée en logement sociaux par un arrêté préfectoral n°2014317-0007 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Selon la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, et notamment son article 55, la Commune de Trélissac devra atteindre 20% de logements sociaux sur son territoire d'ici à 2025.

La Commune a identifié deux friches, une industrielle et une hospitalière, susceptibles d'accueillir un programme de logements avec une part de logements sociaux, et de commerces, dans le respect de l'objectif de densification du centre-ville et celui d'atteindre 20% de logements sociaux sur son territoire d'ici 2025.

-Montant : 3 000 000€

-Durée : 5 ans

-Nombre de logements prévus à la convention: environ 200

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la carte.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au périmètre en rouge sur la carte.

Projet 1 : 155 Avenue Michel Grandou

Site : La Commune a identifié un tènement foncier composé de trois parcelles cadastrées section BD n°37, 38, 39, d'une surface totale de 43 989m², accueillant un supermarché désaffecté depuis une vingtaine d'années, appartenant à la SCI La Garenne.

Projet : La Commune souhaite acquérir les parcelles susvisées afin d'y voir se réaliser un programme de logements, dont une part de logements sociaux, ainsi que des commerces, dans le respect de l'objectif de densification du centre-ville.

Projet 2 : Hospice Napoléon Magne

Site : Le site se compose de 44 parcelles, d'une surface de plus de 26 hectares, appartenant au centre hospitalier de Périgueux. Ce site se situe en face de la Mairie de Trélissac, et à proximité directe du foyer socio-culturel, de la Poste, d'une boulangerie, de la gare routière, de la pharmacie et de la route nationale 21.

Projet : La Commune souhaite acquérir les parcelles, hors celles accueillant le château, qui restera propriété du centre hospitalier de Périgueux, afin d'y voir se réaliser un véritable quartier comprenant des logements, dont une part de logements sociaux, ainsi que des commerces, dans le respect de l'objectif de densification du centre-ville.

Ces deux projets permettront l'accueil, en plusieurs phases si nécessaire, d'un programme de plusieurs logements, dont une part de logements sociaux, et de commerces de proximité.

Avant l'acquisition, il sera nécessaire en premier lieu de déterminer le niveau de pollution, la compatibilité de cette dernière avec le projet envisagé et de chiffrer le montant approximatif de la dépollution.

Une fois, cette étape réalisée, une étude de faisabilité adaptée au marché local pourra être effectuée afin de déterminer :

- La possibilité de réutiliser un, plusieurs ou des parties de bâtiments existants.
- La pré-programmation et le schéma d'implantation potentiel
- Le bilan financier de l'opération sur la base du préprogramme arrêté

Cette pré-faisabilité technique et financière permettra d'affiner le projet et d'en analyser finement les conditions techniques et financières de réalisation.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Une fois le foncier maîtrisé par l'EPF, une consultation d'opérateurs pourra être lancée après validation de la Commune en vue de retenir le ou les investisseurs qui réaliseront l'opération validée par la Commune et qui rachèteront le foncier auprès de l'EPF.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°18-33-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT**

ENTRE

LA COMMUNE DE TRELISSAC (24)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LE GRAND PERIGUEUX

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Trélassac dont la Mairie est située Place Napoléon Magne, 24750 TRELISSAC - représentée par son maire, **Monsieur Francis COLBAC**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

La Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 Boulevard Lakanal - 24000 PERIGUEUX - représentée par son président, **Monsieur Jacques AUZOU**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ;

Et

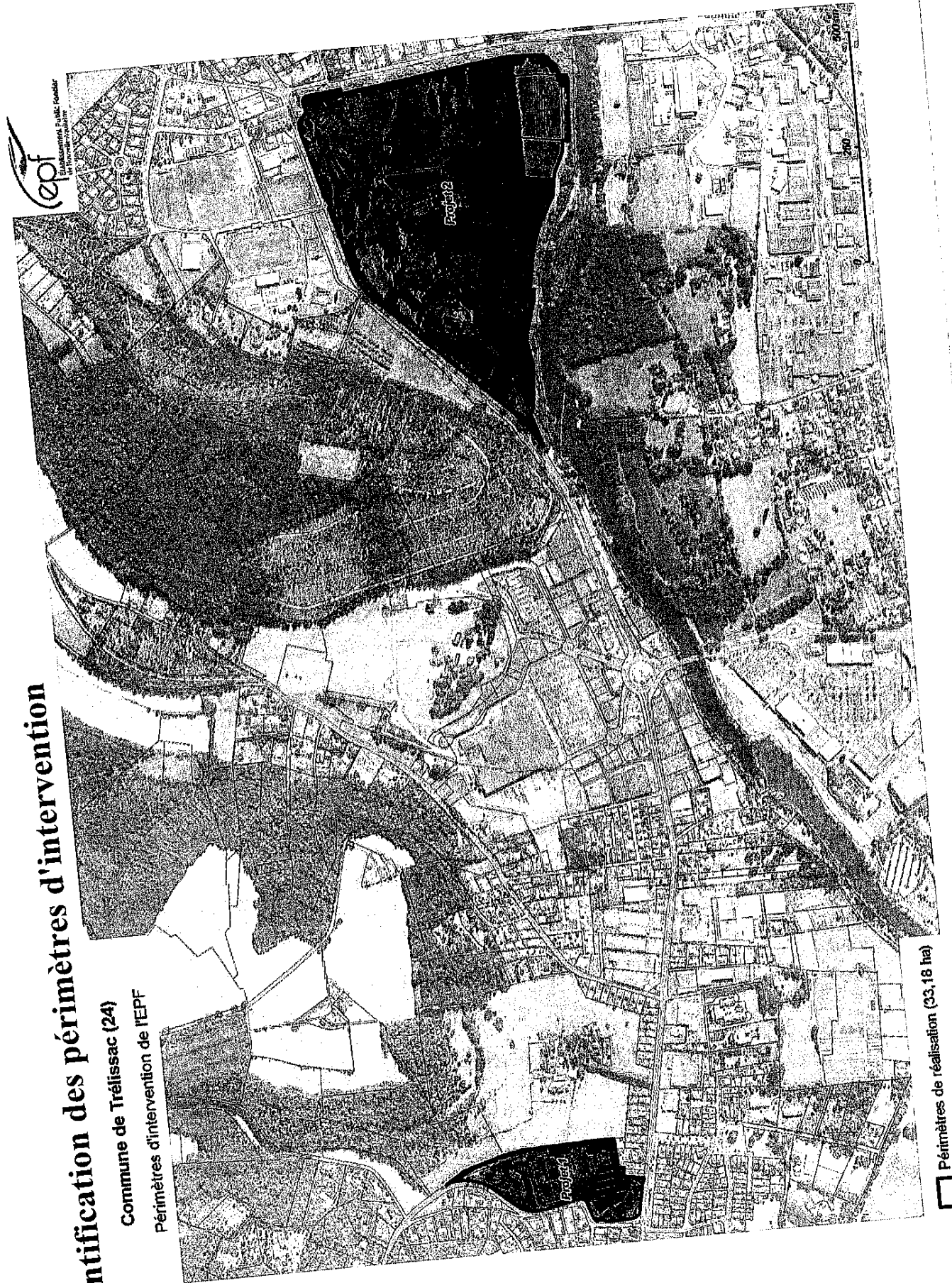
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° en date du 7 mars 2018,
Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention

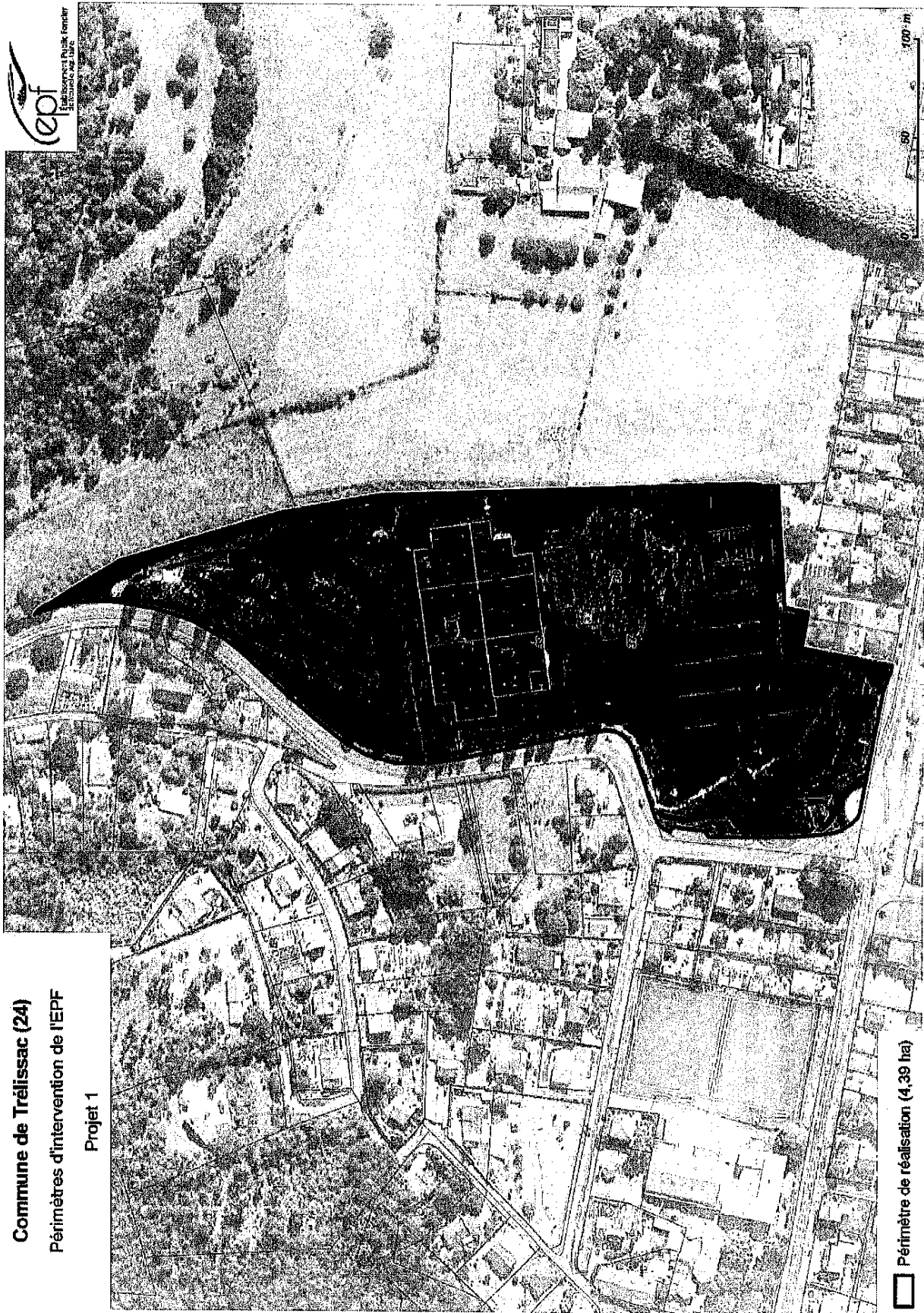
Commune de Trélissac (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètres de réalisation (33,16 ha)

Identification des périmètres d'intervention

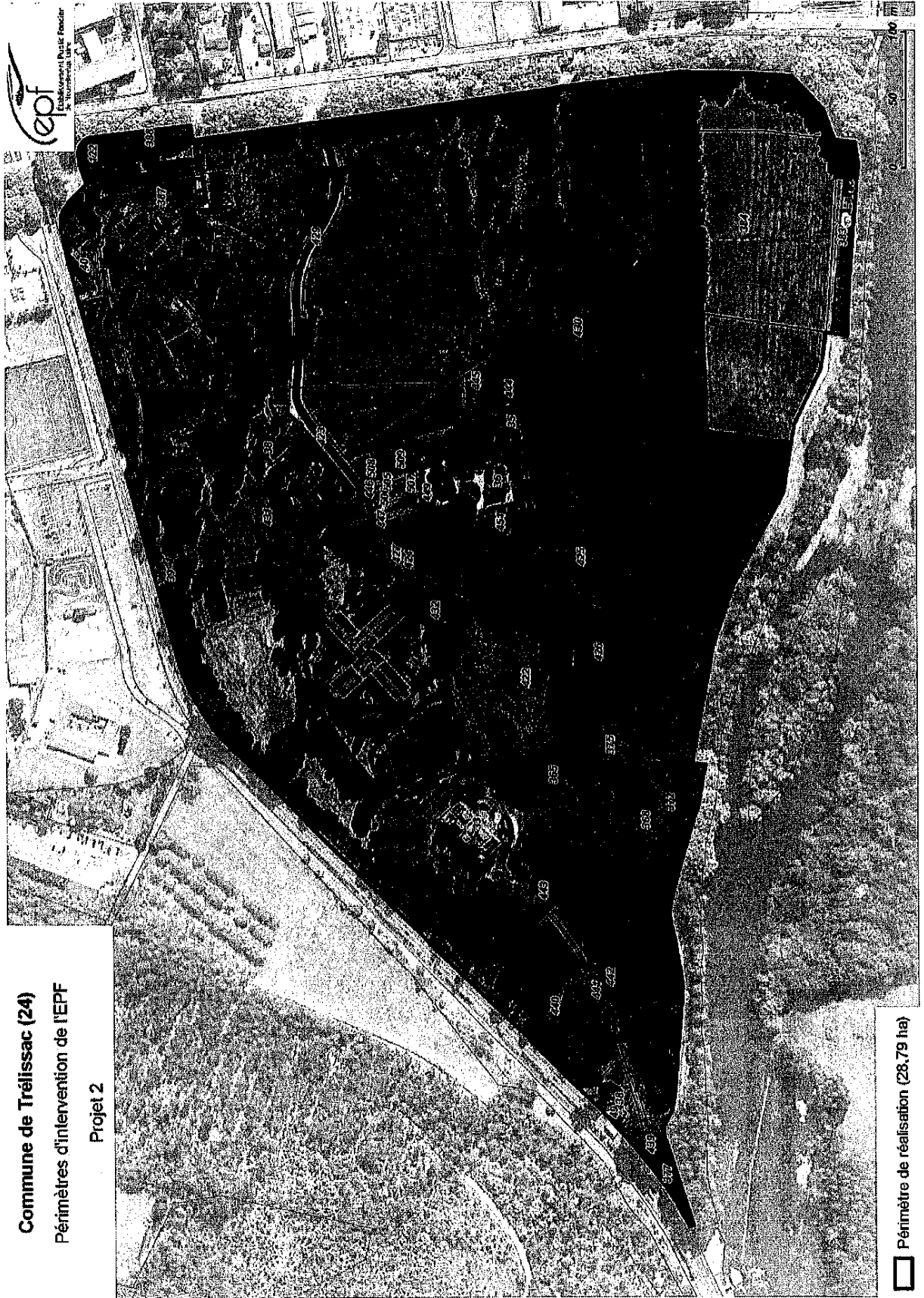


Identification des périmètres d'intervention

Commune de Trélissac (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 2



□ Périmètre de réalisation (28,79 ha)

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente, afin d'assister à leur demande ses communes membres dans la conduite, sur le long terme, d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre d'un développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. La convention cadre décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment du développement économique.

La présente convention a pour objectif de mettre en place un partenariat en vue d'une intervention efficace et structurante, afin de procéder à la maîtrise foncière d'un site sur la Commune de Trélissac.

La Commune de Trélissac

La Commune de Trélissac est située dans le département de la Dordogne. Incluse dans l'aire urbaine de Périgueux, elle constitue, à l'est de Périgueux, sa banlieue immédiate. Elle est bordée par la rivière l'Isle et traversée par la route nationale 21.

La Commune intègre le 1^{er} janvier 2000, dès sa création, la Communauté d'Agglomération Périgourdine. Celle-ci disparaît le 31 décembre 2013, remplacée au 1^{er} janvier 2014 par une nouvelle intercommunalité élargie : Le Grand Périgueux.

En 2015, selon l'INSEE, la Commune comptait 6 628 habitants, en diminution de 6,61% par rapport à 2010. Selon la Commune en 2017 sa population était de 6 732 habitants.

La population, de 15 ans ou plus, compte un taux de 37,5% de retraités. Le nombre de ménages d'une seule personne a augmenté entre 2009 et 2014, passant de 35% à 38%. Le taux de familles monoparentales a également augmenté sur la même période, passant de 13% à 15%. Le taux de résidences principales sur la Commune a également diminué de 94,2% à 89,9%. Le taux de propriétaires étant constant, restant le double du taux de locataires sur la Commune.

La Commune connaît une forte augmentation de son taux de logements vacants entre 2009 et 2014, passant de 5,1% à 9%.

En 2015, la Commune disposait de 6,7% de logements sociaux (soit 220 logements sociaux pour 6 988 habitants), taux largement inférieur à l'obligation minimale de 20% pour les Commune de plus de 3 500 habitants dans l'agglomération périgourdine.

En 2015, 90 logements étaient programmés sur le site des Pinots, la plupart des HLM construit par Dordogne Habitat et Clairsiennaise. Aujourd'hui sur le programme 36 logements sont terminés et occupés.

En 2012, parmi la population communale comprise en 15 et 64ans, les actifs représentent 3 096 personnes, soit 44,3% de la population municipale. Le nombre de chômeurs (278) a augmenté par rapport à 2007 (235) et le taux de chômage de cette population active s'établit à 9,0%.

En 2012, la Commune offre 3 378 emplois pour une population de 6 988 habitants. Le secteur tertiaire prédomine avec 67,9% des emplois.

Au 31 décembre 2013 la Commune compte 600 établissements, dont 428 au niveau des commerces, transports ou services, 93 relatif au secteur administratif, à l'enseignement, à la santé ou à l'action sociale, 44 dans la construction, 22 dans l'industrie et 13 dans l'agriculture, la sylviculture ou la pêche.

Au 1^{er} janvier 2014, hors agriculture, on recense 343 entreprises dans la Commune dont 229 dans le commerce, transports ou services (66,8%), 73 dans les services (22,6%), 66 dans le secteur regroupant l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale (19,2%), 32 dans la construction (9,3%) et 16 dans l'industrie (4,7%). Parmi les entreprises dont le siège social est en Dordogne, 5 situées à Trélissac se classent parmi les 50 premières en termes de chiffre d'affaire. Avec ces 5 entreprises Trélissac est la 2^{ième} Commune la mieux représentée dans ce classement, derrière Boulazac.

Le Projet de la Commune de Trélissac :

La Commune de Trélissac, très attractive, de par le cadre de vie qu'elle offre à ses habitants, à seulement 10 minutes de Périgueux, souhaite, au cœur d'un projet valorisant pour le territoire, permettre l'accueil de nouvelles populations et de commerces de proximité.

Au sein de la Commune quelques commerces de proximité existent, pour envisager de nouvelles installations, il sera dès lors nécessaire de cibler des activités n'influant pas négativement sur les commerces existants localement mais aussi pouvant subsister face à la concurrence extérieure.

La Commune, qui compte plus de 3 500 habitants, s'est vu être déclarée Commune carencée en logement sociaux par un arrêté préfectoral n°2014317-0007 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Selon la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, et notamment son article 55, la Commune de Trélissac devra atteindre 20% de logements sociaux sur son territoire d'ici à 2025.

La Commune a identifié deux friches, une industrielle et une hospitalière, susceptibles d'accueillir un programme de logements avec une part de logements sociaux, et de commerces, dans le respect de l'objectif de densification du centre-ville et celui d'atteindre 20% de logements sociaux sur son territoire d'ici 2025.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;

- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

L'EPF, par la présente convention, 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.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ Définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'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.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au centre-bourg de la Commune (en vert sur la carte).

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 collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond aux deux parcelles à acquérir (en rouge sur la carte).

Projet 1 : 155 Avenue Michel Grandou

Site : La Commune a identifié un tènement foncier composé de trois parcelles cadastrées section BD n°37 (426m²), 38 (2 859m²), 39 (40 704m²), d'une surface totale de 43 989m², accueillant un supermarché désaffecté depuis une vingtaine d'années, appartenant à la SCI La Garenne.

Projet : La Commune souhaite acquérir les parcelles susvisées afin d'y voir se réaliser un programme de logements, dont une part de logements sociaux, ainsi que des commerces, dans le respect de l'objectif de densification du centre-ville.

Les parcelles sont identifiées au PLU de la Commune comme faisant partie de la zone UB, correspondant à la prolongation du tissu urbain de Périgueux, le long de la RD 6021. L'ouest de du site est concerné par une zone de risque liée au passage d'une canalisation de gaz repérée au titre de l'article R.123-11 b) du Code de l'urbanisme.

Ce projet global permettra l'accueil, en plusieurs phases si nécessaire, d'un programme de plusieurs logements, dont une part de logements sociaux, et de commerces de proximité.

Avant l'acquisition, il sera nécessaire en premier lieu de déterminer le niveau de pollution, la compatibilité de cette dernière avec le projet envisagé et de chiffrer le montant approximatif de la dépollution.

Une fois, cette étape réalisée, une étude de faisabilité adaptée au marché local pourra être effectuée afin de déterminer :

- La possibilité de réutiliser un, plusieurs ou des parties de bâtiments existants.
- La pré-programmation et le schéma d'implantation potentiel
- Le bilan financier de l'opération sur la base du préprogramme arrêté

Cette préfaisabilité technique et financière permettra d'affiner le projet et d'en analyser finement les conditions techniques et financières de réalisation.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Une fois le foncier maîtrisé par l'EPF, une consultation d'opérateurs pourra être lancée après validation de la Commune en vue de retenir le ou les investisseurs qui réaliseront l'opération validée par la Commune et qui rachèteront le foncier auprès de l'EPF.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Projet 2 : Hospice Napoléon Magne

Site : Le site se compose de 44 parcelles, d'une surface de plus de 26 hectares, appartenant au centre hospitalier de Périgueux. Ce site se situe en face de la Mairie de Trélassac, et à proximité directe du foyer socio-culturel, de la Poste, d'une boulangerie, de la gare routière, de la pharmacie et de la route nationale 21.

Projet : La Commune souhaite acquérir les parcelles, hors celles accueillant le château, qui restera propriété du centre hospitalier de Périgueux, afin d'y voir se réaliser un véritable quartier comprenant des logements, dont une part de logements sociaux, ainsi que des commerces, dans le respect de l'objectif de densification du centre-ville.

Les parcelles situées au nord du site sont identifiées au PLU de la Commune comme faisant partie de la zone UAa, correspondant à la prolongation du tissu urbain de Périgueux, le long de la RD 6021. Les parcelles situées au sud du site sont identifiées au PLU de la Commune comme faisant partie de la zone N et Ni.

La partie sud-ouest ainsi qu'est du site est classé en éléments remarquables du paysage à conserver (article 13 du règlement) et certaines parcelles classées en zone N sont classées en espaces boisés.

Ce projet global permettra l'accueil, en plusieurs phases si nécessaire, d'un programme plusieurs logements, dont une part de logements sociaux, et de commerces de proximité.

Avant l'acquisition, il sera nécessaire en premier lieu de déterminer le niveau de pollution, la compatibilité de cette dernière avec le projet envisagé et de chiffrer le montant approximatif de la dépollution.

Une fois, cette étape réalisée, une étude de faisabilité adaptée au marché local pourra être effectuée afin de déterminer :

- La possibilité de réutiliser un, plusieurs ou des parties de bâtiments existants.
- La pré-programmation et le schéma d'implantation potentiel
- Le bilan financier de l'opération sur la base du préprogramme arrêté

Cette pré-faisabilité technique et financière permettra d'affiner le projet et d'en analyser finement les conditions techniques et financières de réalisation.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Une fois le foncier maîtrisé par l'EPF, une consultation d'opérateurs pourra être lancée après validation de la Commune en vue de retenir le ou les investisseurs qui réaliseront l'opération validée par la Commune et qui rachèteront le foncier auprès de l'EPF.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

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 assujéti.

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la 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, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Trélissac
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération
Le Grand Périgueux
représentée par son Président,

Francis COLBAC

Jacques AUZOU

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°.....
en date du 7 mars 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. - L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. - LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

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

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

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

L'EPF 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.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++)

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité