



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2018-055

PUBLIÉ LE 6 AVRIL 2018

Sommaire

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-064 - B-2018-37 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la reconversion de friches et la production de logements entre la Commune de Lignan-de-Bordeaux (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (32 pages)	Page 3
R75-2018-03-20-065 - B-2018-38 - Avenant n° 1 à la convention projet multisite n° CP 79-14-006 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la réhabilitation du centre historique de la Ville et du secteur Gare, entre la Ville de Parthenay (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (26 pages)	Page 36
R75-2018-03-20-066 - B-2018-39 - Convention partenariale entre le Conseil Départemental de la Gironde (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (52 pages)	Page 63

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-064

B-2018-37 - Convention opérationnelle d'action foncière
pour la reconversion de friches et la production de
logements entre la Commune de Lignan-de-Bordeaux (33)
et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° B-2018- 37**Approbation du projet :**

Convention opérationnelle d'action foncière pour la reconversion de friches et la production de logements entre la Commune de Lignan-De-Bordeaux (33) 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la reconversion de friches et la production de logements entre la Commune de Lignan-De-Bordeaux (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

-AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEIDE

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

BUREAU

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Convention opérationnelle d'action foncière pour la reconversion de friches et la production de logements entre la Commune de Lignan-de-Bordeaux (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:

-Objet : Reconversion de friches et habitat

Appartenant à la Communauté de Communes des Portes de l'Entre Deux Mers, Lignan-de-Bordeaux, se situe sur la rive droite de la Garonne.

De ces activités, Lignan-de-Bordeaux conserve une activité viticole intense, et un bâti de grande qualité. L'histoire de la Commune est toujours étroitement liée au développement de la Métropole même aujourd'hui. En effet, Lignan-de-Bordeaux tire une partie de sa croissance démographique du desserrement du pôle central girondin situé à moins de 15 kilomètres.

Après une période de baisse de population et une stabilisation autour de 700 habitants début 2000, la croissance démographique a repris pour atteindre 808 habitants en 2015. Porté par un solde migratoire très positif (+2,1% entre 2009 et 2015), la croissance de la population est aussi soutenue par l'arrivée de jeunes ménages actifs faisant augmenter le solde naturel et la tranche d'âge des 0 à 14 ans.

Ville recherchée plutôt par des ménages avec enfants pour son cadre et sa qualité de vie, la taille des ménages reste élevée avec en moyenne 2,6 personnes. Conséquence de l'arrivée « massive » de nouveaux ménages dans les années 70 et 90, le nombre de logements construits entre 1971 et 1990 représente plus de 33% du parc total et se compose encore essentiellement aujourd'hui de grandes maisons (5 pièces en moyenne) occupée à 80% par leurs propriétaires. Sur la période la plus récente, l'arrivée de nouveaux ménages s'est accompagnée d'un délaissement des logements anciens, moins adapté aux nouveaux modes de vie. Le nombre de logements vacants a ainsi augmenté de 14 à 25 entre 2009 et 2015.

Actuellement, deux lotissements privés sont en cours de réalisation pour un total de 25 lots. Sur la période 2006 – 2015, en moyenne 6 logements individuels étaient commencés par an. Ce rythme de production n'est pas dû à une absence de demande mais à une maîtrise foncière, notamment grâce à la mise en place du PLU restreignant les ouvertures à l'urbanisation. En concurrence avec les communes du secteur, une approche du marché immobilier et foncier local sera nécessaire pour calibrer au mieux les projets en sortie. En effet, outre la production élevée en logements des communes voisines, Fargues Saint Hilaire dispose d'un espace commercial (supermarché ou supérette), tout comme Carignan, Latresne et Camblanes. Si 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.

En ce sens, la Commune a ciblé deux fonciers sur lesquels elle envisage dans des temporalités différentes, la sortie d'opérations mixtes (logements/commerces) avec l'appui de l'EPF.

-Montant : 500 000€

-Durée : 5 ans

-Nombre de logements prévus à la convention: entre 10 et 15

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 : Friche Cache Marie**

Le bien identifié par la Commune correspond à un site exploité jusque dans les années 1980 par une activité de traitement du suif pour la fabrication de produits et dérivés cosmétiques. Depuis la fermeture, le site est essentiellement utilisé comme garage et zone de stockage de matériaux divers.

Le bien est composé de différentes entités :

- Une maison d'habitation mitoyenne sur un côté, libre d'occupation et d'une surface de 54m² en R+1
- Un bâtiment principal occupé, à usage d'entrepôt d'environ 810m² divisé en 7 locaux de 20 à 180m²
- Un bâtiment en briquettes comprenant 4 locaux dont 3 occupés, d'une surface totale de 233m²

Les parcelles sont identifiées au PLU de la Commune comme faisant partie de la zone 1 AUb prévue comme secteur d'urbanisation à vocation d'habitat avec orientations spécifiques d'aménagement. En outre, le tènement repéré est aussi identifié comme ER n°3 : « acquisition des bâtiments existants dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUb de Cache Marie. »

La Collectivité souhaite la mise en place d'un projet coordonné entre ces fonciers et ceux dont elle est propriétaire et qui constitue la partie sud de la zone 1AUb (cadastré, A 211 et C 459, de 10 886m²).

Ce projet global permettra l'accueil, en plusieurs phases si nécessaire, d'un programme de 10 à 15 logements 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.

Lignan-De-Bordeaux



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 18-33-
POUR LA RECONVERSION DE FRICHES ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**

ENTRE

LA COMMUNE DE LIGNAN-DE-BORDEAUX

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Lignan-de-Bordeaux, dont le siège est situé 43 route de l'Entre Deux Mers – 33 360 LIGNAN DE BORDEAUX- représentée par son maire, **Monsieur Pierre BUISSERET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 8 mars 2018, Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

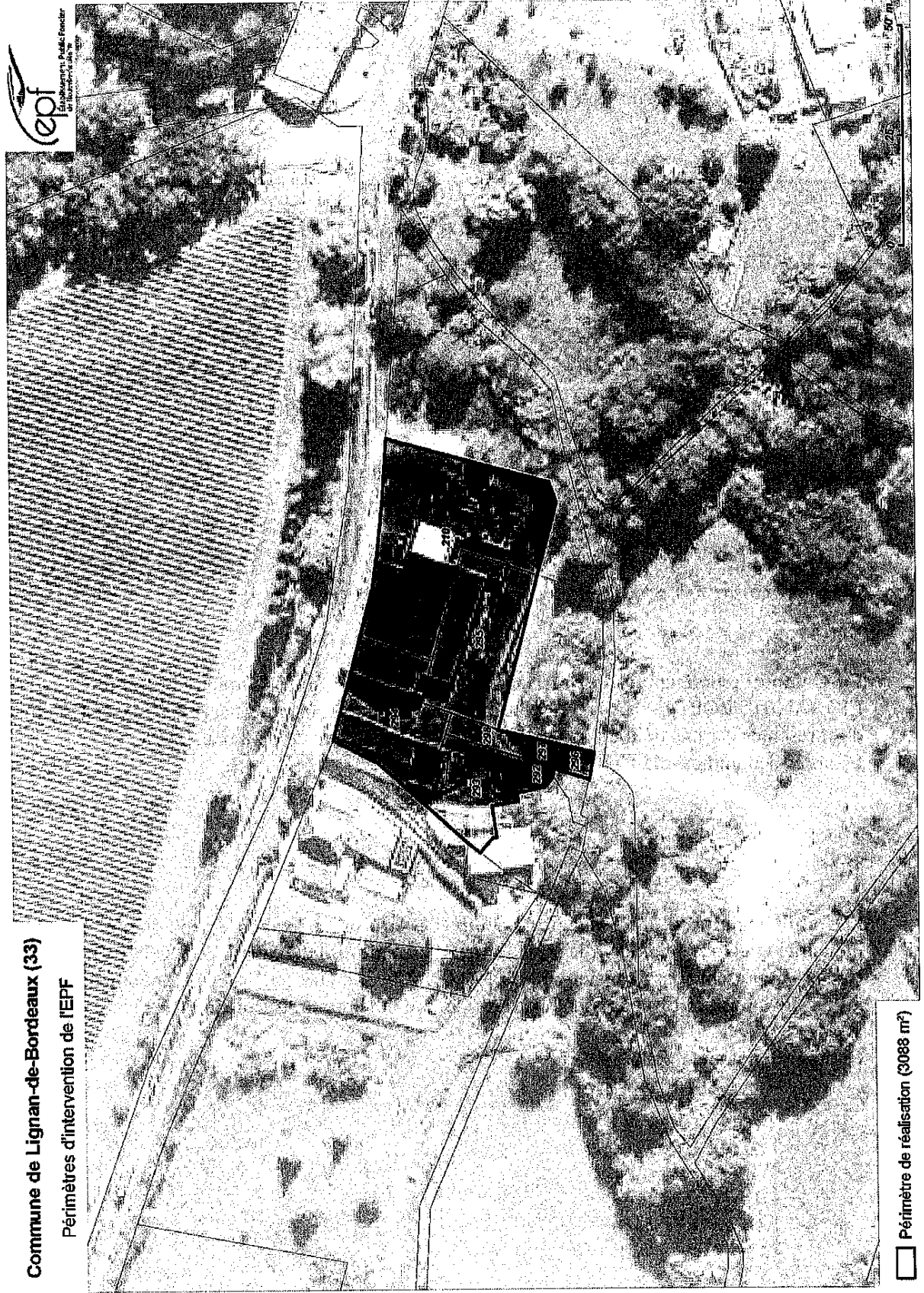
d'une part,

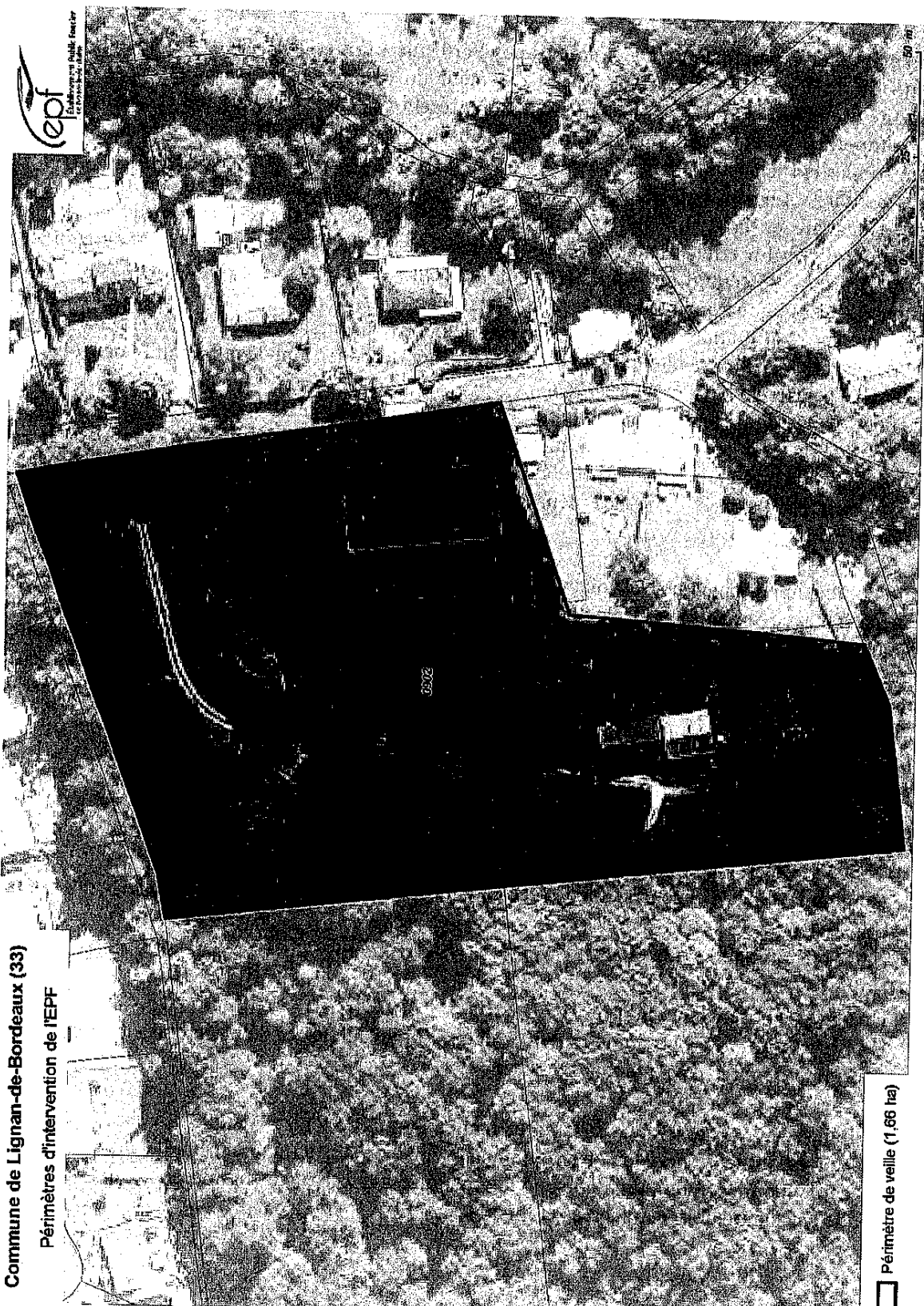
et

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 Bureau n°..... en date du 7 mars 2018, Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention





Commune de Lignan-de-Bordeaux (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de veille (1,66 ha)

PRÉAMBULE

La Commune de Lignan-de-Bordeaux

Appartenant à la Communauté de Communes des Portes de l'Entre Deux Mers, Lignan-de-Bordeaux, se situe sur la rive droite de la Garonne. Ce secteur de l'Entre Deux Mers est occupé depuis la préhistoire (nombreuses traces sur la commune) et représente un carrefour artisanal et commercial, puis un lieu important de la viticulture girondine mais aussi de l'extraction de pierre pour la construction des immeubles bordelais transitant par le chemin de fer (fermé aux voyageurs en 1951).

De ces activités, Lignan-de-Bordeaux conserve une activité viticole intense, et un bâti de grande qualité. L'histoire de la Commune est toujours étroitement liée au développement de la Métropole même aujourd'hui. En effet, Lignan-de-Bordeaux tire une partie de sa croissance démographique du desserrement du pôle central girondin situé à moins de 15 kilomètres. Historiquement, la population communale s'est toujours maintenue entre 350 et 450 habitants. Cependant depuis la fin des années 60 et jusqu'en 1990, le nombre d'habitats a cru rapidement pour atteindre 722 du fait d'une première vague de périurbanisation rendue possible par l'ouverture du pont Saint-Jean, second pont reliant rive droite et rive gauche de la Garonne en 1963.

Après une période de baisse de population et une stabilisation autour de 700 habitants lors du passage au 21^{ème} siècle, la croissance démographique a repris pour atteindre 808 habitants en 2015.

Porté par un solde migratoire très positif (+2,1% entre 2009 et 2015), la croissance de la population est aussi soutenue par l'arrivée de jeunes ménages actifs faisant augmenter le solde naturel et la tranche d'âge des 0 à 14 ans.

De taille moins importante que ces voisines, et recherchée pour son cadre et sa qualité de vie plutôt par des ménages avec enfants, la taille des ménages reste élevée avec en moyenne 2,6 personnes. Conséquence de l'arrivée « massive » de nouveaux ménages dans les années 70 et 90, le nombre de logements construits entre 1971 et 1990 représente plus de 33% du parc total et se compose encore essentiellement aujourd'hui de grandes maisons (5 pièces en moyenne) occupée à 80% par leurs propriétaires.

Sur la période la plus récente, la poursuite de l'arrivée de nouveaux ménages s'est accompagnée d'un délaissement des logements anciens, moins adapté aux nouveaux modes de vie. Le nombre de logements vacants a ainsi augmenté de 14 à 25 entre 2009 et 2015.

Petite Commune, elle est cependant bien dotée en équipements, services et commerces de proximité :

- Un CCAS
- Une école primaire et maternelle
- Huit assistantes maternelles
- Une agence postale communale
- Un Mutiple Rural proposant les services de proximité suivants : débit de boisson, dépôt de pain, restauration rapide, PMU, loto,

Au sein d'un secteur géographique dynamique tant en termes de logements que de commerces, Lignan-de-Bordeaux est concurrencée par les communes voisines. La structure actuelle de sa population, ménages actifs mobiles, induit un mode de vie orienté vers le cabotage commercial et la multiplication des lieux de consommation (commerces et loisirs).

Le Projet de la Commune de Lignan-De-Bordeaux

La Commune de Lignan-de-Bordeaux souhaite au cœur d'un projet valorisant pour le territoire permettre l'accueil de nouvelles populations et de commerces de proximité.

Au sein d'un Entre Deux Mers très attractif, la Commune tire son épingle du jeu par un développement mesuré de sa population et de son parc de logements. Cherchant à faire coïncider un cadre de vie agréable vecteur de son attractivité et accueil de population, la Collectivité entend maîtriser le développement de son territoire pour préserver ses atouts et favoriser l'adaptation des services et équipements locaux.

Actuellement, deux lotissements privés sont en cours de réalisation pour un total de 25 lots. Sur la période 2006 – 2015, en moyenne 6 logements individuels étaient commencés par an. Ce rythme de production n'est pas dû à une absence de demande mais à une maîtrise foncière, notamment grâce à la mise en place du PLU restreignant les ouvertures à l'urbanisation.

En concurrence avec les communes du secteur, une approche du marché immobilier et foncier local sera nécessaire pour calibrer au mieux les projets en sortie. En effet, outre la production élevée en logements des communes voisines, Fargues Saint Hilaire dispose d'un espace commercial (supermarché ou supérette), tout comme Carignan, Latresne et Camblanes.

Si 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.

Attractive la Commune souhaite poursuivre son développement en maîtrisant les projets qui verront le jour tant en termes de logements que de commerces. La maîtrise des projets devra aussi bien l'être au regard des produits de sorties que du rythme de commercialisation.

En outre, le PLU de la Commune affichant de nombreuses zones naturelles et agricoles qui font en partie la qualité du cadre de vie local, la Collectivité prône une limitation des extensions urbaines avec la réutilisation de friches ou encore le comblement de dents creusées d'urbanisation.

En ce sens, la Commune a ciblé deux fonciers sur lesquels elle envisage dans des temporalités différentes, la sortie d'opérations mixte (logements/commerces) avec l'appui de l'EPF.

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
- ◆ 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 secteur en vert sur la carte.

Parcelle cadastrée C 902 : 16 617m²

Cette vaste propriété située en zone Ub et Nc au PLU de la Commune représente un foncier potentiellement mutable sur lequel une surveillance est nécessaire. En effet, la sortie d'une opération privée sur ce foncier concomitamment à d'autres opérations pourrait avoir un impact négatif sur les équipements de la commune. Une analyse de marché et la réalisation d'une étude de faisabilité préalable au lancement de la démarche d'acquisition devront être envisagées.

Sur ce foncier, un projet de production de logements en densification pourra voir le jour avec la mise en place d'un espace récréatif ou de respiration pour gérer la transition entre le bourg et les extensions urbaines plus récentes.

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

• Projet 1 : Friche Cache Marie

Le bien identifié par la Commune correspond à un site exploité jusque dans les années 1980 par une activité de traitement du suif pour la fabrication de produits et dérivés cosmétiques. Depuis la fermeture, le site est essentiellement utilisé comme garage et zone de stockage de matériels divers.

Section cadastrale	Superficie en m ²
A 210	1321
A 292	35
A 293	375
A 294	609
A 295	620
A 296	44
A 297	38
A 298	90
Surface totale	3 132

Le bien est composé de différentes entités :

- Une maison d'habitation mitoyenne sur un côté, libre d'occupation et d'une surface de 54m² en R+1
- Un bâtiment principal occupé, à usage d'entrepôt d'environ 810m² divisé en 7 locaux de 20 à 180m²
- Un bâtiment en briquettes comprenant 4 locaux dont 3 occupés, d'une surface totale de 233m²

Les parcelles sont identifiées au PLU de la Commune comme faisant partie de la zone 1 AUb prévue comme secteur d'urbanisation à vocation d'habitat avec orientations spécifiques d'aménagement. En outre, le tènement repéré est aussi identifié comme ER n°3 : « acquisition des bâtiments existants dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUb de Cache Marie. »

La Collectivité souhaite la mise en place d'un projet coordonné entre ces fonciers et ceux dont elle est propriétaire et qui constitue la partie sud de la zone 1AUb (cadastré, A 211 et C 459, de 10 886m²).

Ce projet global permettra l'accueil, en plusieurs phases si nécessaire, d'un programme de 10 à 15 logements 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.

Planning prévisionnel :

- 2018- 2019 : négociation et réalisation des différentes études
- 2019- 2020 : finalisation des études et acquisition du foncier
- 2020 – 2021 : Eventuelle démolition et constitution du cahier des charges de consultations
- 2021 – 2022 : Cession du foncier par l'EPF et démarrage des travaux de réalisation par l'opérateur.

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.

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
Lignan-de-Bordeaux
représentée par son Maire,

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

Pierre BUISSERET

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. 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 (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 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

R75-2018-03-20-065

B-2018-38 - Avenant n° 1 à la convention projet multisite n° CP 79-14-006 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la réhabilitation du centre historique de la Ville et du secteur Gare, entre la Ville de Parthenay (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° B-2018-38

Avenant n° 1 à la convention projet multisite n° CP 79-14-006 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la réhabilitation du centre historique de la Ville et du secteur Gare, entre la Ville de Parthenay (79) 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 convention projet n° CP 79-14-006 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la réhabilitation du centre historique de la Ville et du secteur Gare, signée le 31 juillet 2014 entre la Ville de Parthenay (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-14-006 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la réhabilitation du centre historique de la Ville et du secteur Gare entre la Ville de Parthenay (79) 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** Pour le Préfet,
Le Préfet, *L'Adjoint au Secrétaire général pour les affaires régionales.*


Alexandre PATROU

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 projet multisite n° CP 79-14-006 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la réhabilitation du centre historique de la Ville et du secteur Gare, entre la Ville de Parthenay (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant concerne la Convention projet n° 79-14-006 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la réhabilitation du centre historique de la Ville et du secteur Gare entre la Ville de Parthenay et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 31 juillet 2014, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : Habitat - Développement économique

-Signature initiale : 31 juillet 2014

-Durée : 31 juillet 2018

-Montant maximal : 1 000 000,00 €

Dans le cadre du projet de réhabilitation de son centre historique ainsi que de secteur Gare, la Ville de Parthenay et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé le 31 juillet 2014 la convention projet multisite n° CP 79-14-006, en vue de permettre la conduite sur le court et moyen terme, d'une politique foncière sur le territoire communal, contribuant à la réhabilitation de bâtis dégradés notamment dans le centre historique de la Ville, et la réhabilitation de friches sur le secteur de la Gare.

Dans le cadre de cette convention, un accord a été trouvé entre l'EPF et la société Ocealia pour l'acquisition de l'ancien magasin Gamm Vert et des silos voisins, situés boulevard Edgard Quinet dans le secteur de la Gare. Un acte de vente est actuellement en cours de finalisation pour une signature prochaine. Suite à l'acquisition, il est également prévu que l'EPF réalise la démolition et la dépollution du site en vue d'engager sa reconversion.

La date d'échéance de la Convention fixée au 31 juillet 2018 ne permet pas de réaliser dans de bonnes conditions l'acquisition de la propriété par l'EPF, l'achèvement des travaux de démolition et de dépollution sur site ainsi que la revente du foncier à la Collectivité. Il est nécessaire de prolonger la durée initiale de la convention par la signature de cet avenant.

Cette prolongation permettra également à l'EPF de poursuivre sa mobilisation sur le centre historique, des interventions sur des fonciers identifiés par la Collectivité pouvant être envisagées le cas échéant sur demande de la Ville.

Cet avenant a donc pour objet de prolonger la durée de la Convention pour porter la date d'échéance au 31 décembre 2020, et de mettre en conformité la Convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 de l'EPF.

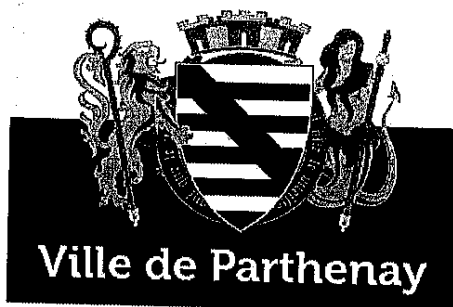
Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : prorogation de l'échéance et mise en conformité avec le PPI 2014-2018 de l'EPF.

-Montant : inchangé

-Durée : 31 décembre 2020

-Périmètres : inchangés



**AVENANT N°1
A LA CONVENTION PROJET MULTISITE N° CP 79 - 14 - 006
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES
NÉCESSAIRES À LA RÉHABILITATION
DU CENTRE HISTORIQUE DE LA VILLE ET DU SECTEUR GARE**

**ENTRE
LA VILLE DE PARTHENAY (79)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Ville de Parthenay, dont le siège est situé à – Hôtel de Ville – 2, rue de la Citadelle – 79200 PARTHENAY – représentée par son maire, **Monsieur Xavier ARGENTON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal n°.....en date du....., Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd 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-..... du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part





PRÉAMBULE

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

Dans le cadre du projet de réhabilitation de son centre historique ainsi que de secteur Gare, la Ville de Parthenay et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé le 31 juillet 2014 la convention projet multisite n° CP 79-14-006, en vue de permettre la conduite sur le court et moyen terme, d'une politique foncière sur le territoire communal, contribuant à la réhabilitation de bâtis dégradés notamment dans le centre historique de la Ville, et la réhabilitation de friches sur le secteur de la Gare.

Dans le cadre de cette convention, un accord a été trouvé entre l'EPF et la société Ocealia pour l'acquisition de l'ancien magasin Gamm Vert et des silos voisins, situés boulevard Edgard Quinet dans le secteur de la Gare. Un acte de vente est actuellement en cours de finalisation pour une signature prochaine. Suite à l'acquisition, il est également prévu que l'EPF réalise la démolition et la dépollution du site en vue d'engager sa reconversion.

La date d'échéance de la Convention fixée au 31 juillet 2018 ne permet pas de réaliser dans de bonnes conditions l'acquisition de la propriété par l'EPF, l'achèvement des travaux de démolition et de dépollution sur site ainsi que la revente du foncier à la Collectivité. Il est nécessaire de prolonger la durée initiale de la convention par la signature de cet avenant.

Cette prolongation permettra également à l'EPF de poursuivre sa mobilisation sur le centre historique, des interventions sur des fonciers identifiés par la Collectivité pouvant être envisagées le cas échéant sur demande de la Ville.

Cet avenant a donc pour objet de prolonger la durée de la Convention pour porter la date d'échéance au 31 décembre 2020, et de mettre en conformité la Convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 de l'EPF.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Mise en conformité de la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, 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, 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 adoptées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

1.2 Les Etudes

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 7 avec le numéro 7.1.

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

1.3 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 la convention initiale, à l'article 12 avec le numéro 12.4 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 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 DUREE

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant afin de réaliser l'acquisition de la propriété Ocealia, les travaux de démolition ainsi que la revente du foncier. L'article 14 – LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2020, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation des projets dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, conformément aux engagements pris dans la Convention Projet, quant à la réalisation des opérations prévues.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Ville
de Parthenay
représentée par son Maire,

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

Xavier ARGENTON

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2014/28 en date du 21 juillet 2014.

Annexe n°1 : Convention projet CP 79-14-006



**CONVENTION PROJET MULTISITE
N° CP 79 - 14 - 006**

**RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES
NÉCESSAIRES À LA RÉHABILITATION
DU CENTRE HISTORIQUE DE LA VILLE ET DU SECTEUR GARE**

ENTRE

LA VILLE DE PARTHENAY (79)

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Ville de Parthenay, dont le siège est situé à – Hôtel de Ville – 2, rue de la Citadelle – 79200 PARTHENAY – représentée par son maire, Monsieur Xavier ARGENTON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal n° CM 95-2014 en date du 20 juin 2014, Ci-après dénommée « la Ville » ;

et

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Conacéable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALLI, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2014-30 en date du 10 juin 2014, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

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 (EPIC), au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer et 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 PPI 2014-2018, 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 bourg 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 restaurations 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 EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ce domaine, l'EPF intervient 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 de ce PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisent une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivent les objectifs généraux énoncés 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.

Cette convention prévoit les leviers pour la mise en œuvre concrète de ces principes.

La Ville de Parthenay

La Ville de Parthenay, sous-architecture des Deux-Sèvres, capitale de la Gâtine, avec ses 10 400 habitants se caractérise par son patrimoine, le paysage bocager et une importante politique culturelle et événementielle. Elle représente pour le territoire gâtinais un pôle attractif dont la vitalité doit être confortée et développée.

Depuis 2002, la Ville de Parthenay dispose d'un secteur sauvegardé, telles que La Rochelle, Saintes ou Poitiers. Cette reconnaissance souligne l'intérêt historique et la qualité des monuments mégalithiques et l'architecture de certains bâtiments plus récents comme le Palais des Congrès.

En lien avec l'élaboration du PLU et pour répondre aux enjeux de la Ville, la Municipalité a lancé, à partir de 2008, un projet global de requalification et de renouvellement urbain du cœur de ville qui repose sur un ensemble d'actions pilotées et parées dans des champs d'interventions diversifiés (patrimoine, déplacements, espace public, habitat, animations, communication...). Ainsi, cette démarche intègre tous les aspects d'une politique urbaine comme l'habitat, les transports, les infrastructures, l'accessibilité au centre-ville, la valorisation du patrimoine, le tourisme...

Ces enjeux ont été traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme pluricommunal (PLU) des communes de Châtillon-sur-Thouet, Parthenay, Pompaire et Le Valliéu approuvé le 26 mai 2011, qui identifie le centre-ville historique et le quartier de la Gare de Parthenay comme les principaux enjeux de reconquête urbaine du territoire. Le PLU pluricommunal a fait l'objet d'une modification et une modification simplifiée depuis son approbation sans porter atteinte au PADD.

Les objectifs du PLU pluricommunal s'articulent autour de 7 axes développés dans le PADD :

- organiser le développement urbain
- conforter le rôle de Parthenay comme pôle d'activités de la Gâtine
- offrir un niveau d'équipements collectifs à l'échelle du bassin d'habitat
- renforcer l'accessibilité
- promouvoir un environnement naturel et urbain de qualité
- assurer une gestion durable des ressources
- protéger les personnes et les biens vis-à-vis des risques et des nuisances

Sur le secteur du centre historique, la Ville a également lancé un important programme d'amélioration de l'habitat en centre-ville avec la mise en œuvre d'une OPAH-RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et Renouvellement urbain) arrivant à échéance en juillet 2014.

Le bilan partiel de l'opération indique qu'en 2009 et 2014, 166 logements ont bénéficiés d'aides dans le cadre de cette OPAH-RU. Les travaux ont été réalisés pour des propriétaires occupants et dans des logements locatifs. Un tiers des travaux réalisés comprenait une réfection de façade. Les autres projets de rénovation avaient pour objectifs :

- la réalisation de logements adaptés ;
- la remise sur le marché d'habitats vacants ou très dégradés ;
- une amélioration de la qualité énergétique des habitations.

Pour les 44 projets d'amélioration énergétique réalisés (programme « Habiter Mieux »), les économies d'énergie réalisées en comparant aux consommations avant travaux varient entre 25 et 79 % pour une moyenne de gain de 38%.

Le secteur du commerce a été soutenu avec la rénovation de 36 devantures, modifiant ainsi l'aspect des rues commerçantes et encourageant à la reprise des cellules vides.

Le suivi et le financement du programme ont été réalisés avec le concours de l'Anah, du Pays de Gâtine, les caisses de retraites, la région et le Préf Procivis. L'opération représente un financement par la Ville de plus de 320 000 € sur les 1 390 400 € d'aides accordés, pour une enveloppe globale de travaux de 3 430 000 € TTC, enveloppe estimée à 4 millions d'euros en fin d'opération.

L'opération a également permis la remise sur le marché du locatif de 10 logements vacants et l'adaptation au vieillissement ou au handicap de 11 logements (* 7 en projet).

Le PADD du PLU pluricommunal ne comporte pas d'objectif chiffré en logement pour Parthenay. La volonté sur le secteur du PLU est d'accueillir 1 000 nouveaux habitants d'ici 2020. Ainsi, pour atteindre cet objectif, la réalisation des quatre communes est de construire 750 logements sur la période 2010-2020.

Le SCOT du Pays de Gâtine en cours d'élaboration détermine comme objectif de renforcer la position de la Ville de Parthenay dans son rôle de centre urbain du Pays de Gâtine. A elle seule, la Ville doit répondre à 16% de l'objectif de 3 840 résidences principales supplémentaires à 12 ans sur le territoire du SCOT.

Sur ces 615 logements, 20% au moins doivent être obtenus grâce au réinvestissement urbain, par résorption de la vacance ou renouvellement urbain, soit plus de 120 logements avant 2026.

La Ville de Parthenay souhaite poursuivre la politique engagée sur le centre-ville en définissant les objectifs de partenariat suivants :

- densification avec recyclage de dents creuses ;
- résorption de la vacance ;
- réhabilitation de logements ou espaces commerciales vétustes ;
- réalisation d'équipements structurants ;
- favoriser la mixité sociale et générationnelle ;
- rendre des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- amélioration de la qualité énergétique des bâtiments.

Sur le secteur de la Gare, le PADD du PLU expose que certaines zones d'activités qui se sont traditionnellement développées à proximité des pôles d'habitat, se trouvent aujourd'hui enclavées dans le tissu urbain. Leur développement n'est aujourd'hui plus compatible avec l'environnement bâti et d'autres espaces plus adaptés leur ont été dédiés. Elles peuvent donc être à l'origine d'un programme de renouvellement urbain. En outre, le SCOT du Pays de Gâtine souhaite favoriser le développement d'une offre d'accueil immobilière au sein de la Ville notamment par la création d'espaces tertiaires de qualité.

Dans son projet « Quartier gare de demain, horizon 2020 », la Ville de Parthenay souhaite développer un espace multifonctionnel autour du site de la gare et valoriser des friches industrielles en pôle tertiaire et de services.

La mise en valeur du secteur passe par l'amélioration des modes de transports doux à travers la connexion des chemins piétons et des itinéraires cyclables aux circuits existants. Des démarches ont été faites dans ce sens notamment par des propositions telles que le prolongement de la voie verte départementale jusqu'au gare de Parthenay ou encore la mise en place d'une traversée sécurisée des voies ferrées.

En partenariat avec le Département des Deux-Sèvres et la Région Poitou-Charentes, des démarches de concertation visent à prendre en compte les réseaux de transport et l'organisation du covoiture devraient permettre de compléter les actions en faveur de la réduction des déplacements automobiles individuels.

En parallèle, le secteur à proximité immédiate des voies ferées évolue depuis quelques années avec l'attribution de nouvelles fonctions aux friches industrielles. L'opération a débuté par la construction de la Maison de l'Emploi et des Entreprises de Parthenay et Galine en 2010. Le Centre Médico-Psychologique acheminé doit ouvrir ses portes en 2015. Un projet d'immeuble tertiaire d'une surface utile de 1200 à 1400 m² sur une parcelle de la Ville de Parthenay, fait actuellement l'objet d'une étude technique.

Afin d'achever la mutation de cet espace, la Ville souhaite donner une nouvelle vocation à du foncier sous utilisé pour la réalisation d'un programme tertiaire et de services portant notamment sur la requalification d'anciens sites agricoles. Ce programme serait complété par une prise en compte des déplacements doux et des questions de stationnement sur le secteur.

Dans le cadre de la convention, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion, de réhabilitation de friches industrielles et de quartiers dégradés. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

L'EPF, par la présente convention et à travers son ingénieur foncier et ses capacités d'intervention, accompagnera la Ville afin d'encadrer les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire désignant concrètement des objectifs définis en application du Plan pluriannuel d'investissement (PPI 2014-2018).

Ces opérations respectent les principes directeurs de l'EPF tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018, au regard notamment du renouvellement urbain en centre-ville et du recyclage de foncier industriel et ferroviaire dans un souci d'économie d'espace.

Elles sont donc dignes à l'intervention de l'EPF.

L'EPF et la Ville ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le court et moyen terme, une politique foncière sur le territoire communal consistant à la réhabilitation de bâtiments dégradés notamment dans le centre historique de la Ville et la réhabilitation de friches sur le secteur de la Gare. Cette convention prévoit les leviers pour la mise en œuvre concrète des principes directeurs de l'EPF.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

Il est également convenu que le partenariat portera sur la réalisation d'un diagnostic foncier, la veille et la maîtrise foncière des entreprises nécessaires à la mise en œuvre du projet de requalification du centre-ville et du secteur de la Gare.

Convention Projet EPF - Parthenay n° CP - 79 - 14 - ...
Version définitive

5

ARTICLE 2. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les périmètres d'intervention retenus correspondent à la zone urbanisée de la Ville, son « Centre historique » et le secteur de la gare repérés en annexe n°1 comme périmètres à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF se situe en :

- ♦ périmètre d'étude portant sur la zone urbaine de la Ville pour la réalisation d'un diagnostic foncier (périmètre élargi permettant d'envisager une réflexion et un aménagement d'ensemble sur le centre-ville et le secteur de la gare) ; périmètre jaune. Ce périmètre pourra être réduit, même significativement, au cours du diagnostic foncier qui sera engagé afin de cibler les zones à enjeux très opérationnelles ;
- ♦ périmètre pré-opérationnel de veille foncière ; périmètre vert ;
- ♦ périmètre de réalisation foncière ; périmètre rouge.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Il est précisé que l'EPF, à titre exceptionnel et en accord avec la Ville, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouissant ou devant jouir d'un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

3.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Ville et l'EPF s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche venant échoir de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

Sur chaque périmètre d'intervention, les deux parties s'obligent à examiner et valider ensemble des éléments de programmes et de faisabilité avant tout contact avec des opérateurs aménageurs ou constructeurs. Il est en effet essentiel que ces éléments soient bien étudiés en vue d'un appel à projet concerté permettant d'envisager une cession directe et une limitation maximale du risque financier pour la collectivité.

3.2. Les engagements de la Ville

La Ville en adhérent au présent dispositif s'engage à :

- ♦ intégrer une densité confortable et exemplaire (au minimum 40 logements/hectare) dans les programmes de logements, afin de favoriser une insertion dans le tissu urbain mais également de profiter des opportunités foncières portées par l'EPF pour répondre aux besoins en logements sur la Ville, notamment en logements abordables ;
- ♦ ancrer un projet et conduire les opérations dans le cadre d'une démarche et d'objectifs ambitieux et innovants d'aménagement et de construction durables et dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement suivants :

- Pour le centre-ville :
 - espérer d'aménagement ; résorber la vacance, réhabiliter l'habitat indigne et les dents creuses, favoriser l'accessibilité, développer la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle avec notamment la

Convention Projet EPF - Parthenay n° CP - 79 - 14 - ...
Version définitive

6

- mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants c/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce rélogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- à faire état de l'intervention de l'EPFF sur tout document ou support relatif aux projets objet 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'EPFF ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF ;
- racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, après appel à projet concurrentiel, les biens acquis par l'EPFF dans les conditions précisées à l'article 8 de la présente convention et ce, avant sa date d'expiration.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPFF peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 15.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquies par l'EPFF et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la prescription ou à l'expropriation, la Ville respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de prescription et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de prescription à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Ville ou le(s) opérateur(s) retenu(s) respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

- obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- début des travaux.

Dans le cas contraire, la Ville ou le(s) opérateur(s) retenu(s) dédommagera l'EPFF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation tenant les éventuelles minorations foncières et cofinancement d'études dont cite à bénéfice de la part de l'EPFF.

3.3. L'engagement de l'EPFF

L'EPFF assurera en partenariat avec la Ville :

- en maître d'ouvrage direct, les études foncières et de préféabilité et en partenariat avec la commune les études pré-opérationnelles, dans l'objectif de conseiller au mieux la Ville en vue d'optimiser la rentabilité foncière et de limiter le risque financier de l'opération ;
- les études en matière d'ouvrage direct et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention ; acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 6 ;
- le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- la revente des biens à la Ville ou à un opérateur(s) désigné(s), après appel à projet concurrentiel ;
- l'information de la Ville par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;

réalisation d'équipements publics nécessaires au territoire, maintien l'activité commerciale, notamment :

- « POPSERF », 78 rue Jean Jaures : commerce en RDC et logements aux étages.
- « TIPC SAMARINE », 55-57, rue Jean Jaures : Equipements publics ou logements pouvant être adaptés à un public particulier
- immeubles vacants réhabilités ou reconstruits à destination d'habitat et suivant la localisation et la configuration du bâtiment avec un espace commercial en RDC.....
- nombre prévisionnel de logements : 10 à 20 logements sur le périmètre de réalisation foncière
- un objectif de 40 à 60 logements à « remettre en service » sur l'ensemble du périmètre pré-opérationnel est envisagé sur la durée de la convention
- 270 m² dédiés à l'activité commerciale
- 1 100 m² destinés à de l'équipement
- selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2015 : études de conception urbaines ;
 - 2016 : élaboration de programme d'actions ;
 - 2018 : début des travaux sur la 1^{ère} tranche ;

Pour le secteur de la gare :

- enjeux d'aménagement : réhabiliter de façades industrielles et ferroviaires, donner une fonction tertiaire et de services au secteur et favoriser la multi modalité et le stationnement sur le périmètre
- éléments de programme : déconstruction des anciens aîles et construction de bâtiments à usage de bureaux et d'activités avec la possibilité d'opérations mixtes (logements + bureaux + locaux commerciaux)
- nombre prévisionnel de m² créés : 3 000 à 4 000 m² de surface utile.
- un objectif de 10 logements est envisagé sur cette zone en reconversion, sur la durée de la convention ;
- la réalisation de 2 700 m² de bureaux et 300 m² de locaux commerciaux ;
- selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2015 : études de conception urbaines ;
 - 2016 : élaboration du programme d'actions ;
 - 2018 : début des travaux sur la 1^{ère} tranche ;
- associer étroitement l'EPFF aux études pré-opérationnelles ;
- déclarer à l'EPFF, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention (pré-opérationnel et d'intervention) sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ; la délégation du DPU sur le périmètre d'étude interviendra au cas par cas selon les enjeux fonciers ;
- communiquer à l'EPFF les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- transmettre à l'EPFF les éléments permettant de motiver la prescription et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'actualité du projet fondant la décision de prescription ;

- la diffusion annuelle à la Ville du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens perdés par l'EPF dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 4. — LES ETUDES

L'EPF réalisera, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, un diagnostic foncier sur le secteur urbanisé de la Ville identifié en annexe 1 couvrant le « Centre historique » de la Ville et le quartier de la gare qui conduira à une connaissance partagée de ces secteurs d'enjeux. L'EPF accompagnera ainsi la Ville dans l'élaboration d'une stratégie foncière sur ce périmètre visant plus précisément le recyclage des dents creuses et les opérations de renouvellement urbain, y compris au travers des projets complexes tels que les reconversions d'emprises foncières très dégradées. L'objectif de ce diagnostic sera particulièrement d'identifier les leviers et le potentiel d'une optimisation de l'utilisation des opportunités foncières au sein de l'emprise urbaine.

Ce diagnostic permettra l'identification de nouveaux secteurs opérationnels (friches, zones non optimisées sur le plan de la densité ou de l'occupation, zones dégradées ou en désuétude, ...) susceptibles d'être précisées ultérieurement par des périmètres d'intervention foncières dans le respect des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment.

Une attention toute particulière sera portée au repérage :

- du foncier inoccupé à usage d'habitation, commercial, d'espace ferroviaire ...
- du foncier très dégradé ...
- des parcelles mutables susceptibles d'accueillir des opérations d'habitat, et notamment d'habitat aidé.

L'EPF contribuera ainsi, avec la Ville, à la réalisation du référentiel du foncier mutable sur ce périmètre.

L'EPF met également à disposition son assistance technique pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement et son expertise pour la réalisation d'études de faisabilité économique. A travers son expertise, l'EPF sera en mesure de conseiller la Ville et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière des acquisitions envisagées afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

> Etudes de rentabilité

Ainsi, sur les périmètres d'intervention identifiés lors de l'étude foncière, l'EPF assurera sous sa maîtrise d'ouvrage des études de rentabilité généralement proposées aux collectivités.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une unité foncière. Elles permettent également de préparer les cessions dans les meilleures conditions.

Ces études permettront également de préciser les périmètres d'intervention, d'alimenter la négociation foncière et ainsi de préparer les cessions dans les meilleures conditions.

> Etudes pré-opérationnelles

L'étude pré-opérationnelle basée sur un diagnostic partagé permettra :

- préparer les conditions de cession de biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;

- limiter le risque financier de l'opération.
- d'affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (études de réhabilitation, plan de composition, programme)
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

> Après le projet

L'EPF assurera le pilotage des consultations d'opérateurs auxquels la Ville sera associée lors du choix de l'opérateur.

L'EPF sera étroitement associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Ville. Il contribuera au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur. Ces études seront partagées avec l'EPF à chaque étape afin de s'assurer que les perspectives de cessions sur des projets adaptés sont maintenues.

A travers son expertise, l'EPF sera donc en mesure de conseiller la Ville et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

Une réflexion particulière sera engagée par la Ville, en partenariat avec l'EPF et les services de l'Etat compétents, sur les interventions possibles des opérateurs spécialisés dans la rénovation du parc privé en centre ancien, ainsi que sur le cadre institutionnel et financier permettant leur accompagnement.

ARTICLE 5. — LA DEMARCHE D'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 Ville, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « réhabilitation du cœur historique de la Ville » et du « Quartier gare de demain », inclus dans les périmètres d'intervention.

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-Dominic 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 Ville les attestations notifiées 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 Ville conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

5.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Ville informera l'EPF de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous les périmètres d'intervention.

À compter de la signature de la convention, seul l'EPFF assure les négociations avec les propriétaires et les occupants et peut demander un avis auprès de France Domaine.

L'EPFF négociera des négociations et l'acquisition qu'évoque l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Ville ou de la personne désignée à cet effet sur les conditions financières et techniques de l'acquisition des biens situés dans les périmètres d'intervention.

La Ville s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. A défaut, l'EPFF considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

5.2. L'exercice du droit de présomption aréolaire

Pour l'exercice du droit de présomption urbaine, le Conseil Municipal déléguera à l'EPFF l'exercice du droit de présomption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de présomption s'effectue de manière totale sur les périmètres de réalisation foncière et de veille foncière sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels et au cas par cas sur le périmètre d'étude.

La Ville :

- ◆ fournira à l'EPFF l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de présomption et le déléguant à l'EPFF sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ transmettra à l'EPFF, dans les huit jours après réception et afin de permettre leur inscription dans de bonnes conditions :
 - toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) des périmètres de veille foncière et de réalisation foncière,
 - les DIA présentant un enjeu situé dans le périmètre d'étude ;
- ◆ communiquera à l'EPFF les éléments justificatifs permettant de motiver la présomption.

Dès réception de la DIA, l'EPFF demande l'avis de France Domaine. Il fait ensuite une proposition de prix d'achat à la Ville pour validation et accord sur la suite à donner quant à la décision définitive de préempter.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de présomption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Ville ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une présomption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPFF pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat. En cas de retrait de vente puis de nouvelle notification de vente du même bien à des conditions similaires à la DIA initiale, l'EPFF poursuivra la procédure.

Il est rappelé que le recours à la procédure de présomption se fonde sur la mise en œuvre d'un projet réel et antérieur à la décision de préemption. La définition par la Ville d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPFF est une condition d'intervention de ce dernier.

5.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les états imparfaits aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPFF en partenariat avec la Ville et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration

11

d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPFF sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPFF constituera le dossier d'enquête préalable et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Ville prendra à sa charge la réservation des suites pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Ville et l'EPFF définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui douneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPFF ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 6. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFF

En amont de l'acquisition, lors de la validation des conditions d'acquisition, la Ville précisera par écrit si elle souhaite une mise à disposition des biens.

Dans le cas contraire, l'EPFF prendra toutes les dispositions nécessaires pour la mise en sécurité, voir la démolition des biens afin d'éviter toute occupation illégale et éventuellement toute intrusion dangereuse pour le public.

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'EPFF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'exclusion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. A ce titre, l'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

ARTICLE 7. — LA MISE EN ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPFF

Sur les périmètres définis à l'article 2, l'EPFF réalisera, en lien avec la Ville, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concernant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

Il est précisé qu'en cas de d'intervention pour des travaux de remise en état du foncier (déconstruction, désamainage, dépollution, mise en sécurité, archéologie préventive, ...), l'EPFF pourra préconiser à la Ville d'inviter de procéder par groupements de commande sur le secteur.

En ce qui concerne les travaux à réaliser sur les fonciers acquis par l'EPFF, ce dernier s'attachera à optimiser les interventions en fonction des marchés de travaux en cours dans la région afin de diminuer au maximum les coûts à supporter par le projet in fine.

ARTICLE 8. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

8.1. Conditions juridiques de la revente

La Ville encadrera ou fera acheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

12

La cession à la demande de la Ville à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable consultée par la Ville 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 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 Ville ou l'opérateur désigné se substituera 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 Ville seront établies conjointement par l'EPF et par la Ville sur la base :

- > des dispositions de l'article 3.2 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 Ville.

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de formes environnementales pour garantir le respect des objectifs généraux guidant l'intervention de l'EPF. A cette fin, l'EPF sera associé aux études de faisabilité et à l'élaboration de la consultation visant le choix du cessionnaire. Cette dernière garantira la bonne articulation entre les objectifs, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, la Ville ou l'opérateur désigné dédommagera l'EPF, conformément aux dispositions prévues à l'article 3.2 de la présente convention.

3.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribuera 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 résidence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de vente de revende distinguera :

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Ville ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et présentée ci-après.

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, auquel 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'antériorité 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 PC ;

- le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
 - la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
 - 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⁽³⁾

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

⁽³⁾ Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière, différencié suivant les secteurs d'intervention, correspond pour les opérations à vocation d'urbanisation en centre bourg ancien à 1 % des dépenses d'action foncière et de 1,5% en zone U hors du centre bourg.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de fichiers lourdement pollués lorsque sans les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF, sous réserve du dernier alinéa de l'article 3.2 de la présente convention.

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation incluant les éventuelles minoration foncière et cofinancement d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF.

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'appurement 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.

ARTICLE 9. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Ville se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF 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'antécession 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 Villes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Ville sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

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

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPFF.

ARTICLE 10. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Ville, l'EPFF et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera coprésidé par le maire de la Ville ou son représentant, et le directeur général de l'EPFF.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Ville, soit de l'EPFF pour :

- ♦ réaliser le bilan annuel d'exécution de la présente convention ; évaluer l'état d'avancement de l'intervention de l'EPFF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement des projets de la Ville au regard des objectifs prévus ;
- ♦ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ♦ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ♦ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ♦ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée. Dans la mesure où les projets d'aménagement prévus par la Ville restent conformes aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention multi projets se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 14.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera révisée dans les conditions prévues à l'article 15. A titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF qui sera acté également par avenant.

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 projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement 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.P.I. 2014-2018.

ARTICLE 11. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Ville transmettra, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF.

L'EPFF 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'il s'agit de transmettre.

En fin de mission, l'EPFF remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (références foncières, cartographies, ...).

ARTICLE 12. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

12.1. L'engagement financier de l'EPFF

Le montant de l'engagement financier de l'EPFF au titre de la présente convention est plafonné à UN MILLION D'EUROS HT (1 000 000 € HT).

Dans le cadre des études, l'EPFF pourra participer jusqu'à hauteur de 100 % du coût des études en relation directe avec l'analyse des questions foncières et de l'amélioration du projet au regard des principes directeurs de l'EPFF ou en vue de la cession.

L'EPFF répercutera le montant de ses participations aux études non pris en charge sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'acquisition de l'EPFF se déboîte pas à l'acquisition de biens, la Ville s'engage à rembourser à l'EPFF la totalité de la contribution de l'EPFF aux études.

12.2. L'engagement financier de la Ville

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

Elle s'engage également à garantir les emprunts contractés par l'EPFF pour la réalisation de la convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Ville décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPFF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses acquittées par l'EPFF pour l'engagement des opérations, notamment celles concernant l'élaboration du diagnostic foncier.

ARTICLE 13. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, SAFER... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPFF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014.

L'EPFF répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 14. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROMET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 4 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des revenus devra être réalisé avant cette date.

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

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- ◆ paiement du prix par la Ville ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation des projets dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, des projets conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif convenu, après validation par le Conseil municipal et l'EPF.

ARTICLE 15. - 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 demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Ville l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Ville est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Ville est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 8 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 16. - 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.

Fait à Parthenay le 31/7/2014 en 3 exemplaires originaux

La Ville
de Parthenay
représentée par son Maire,

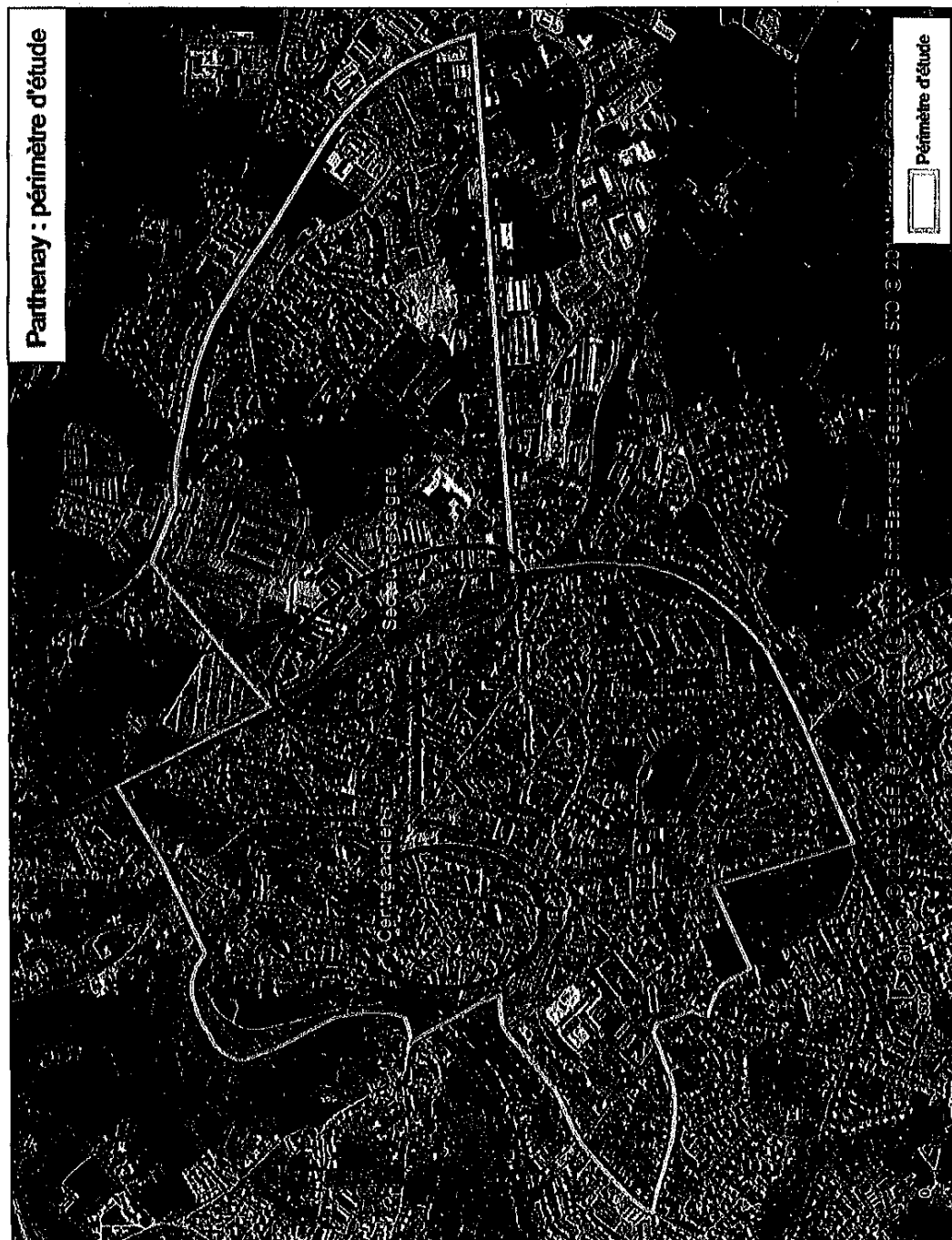


Xavier ARGENTO

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

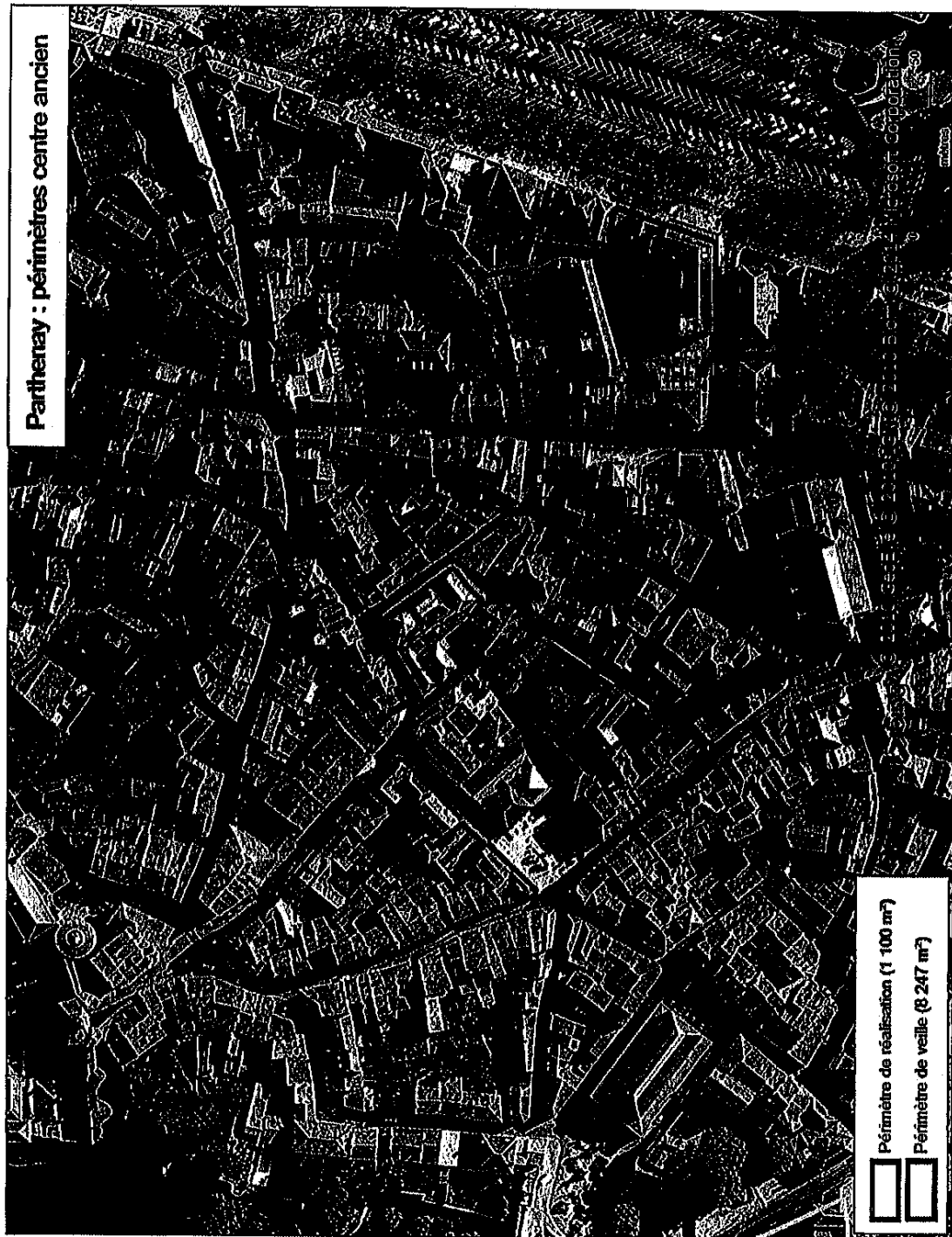
Philippe GRADÉ

Convention projet Parthenay



Convention Projet EPF - Parthenay n° CP 79 - 14 - 006
Juin 2014

Convention projet Parthenay



Convention Projet EPF - Parthenay n° CP - 79 - 14 - 006
Juillet 2014

Convention projet Parthenay



Convention Projet EPF -- Parthenay n° CP - 79 - 14 - 006
Juillet 2014

Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPFF de Poitou-Charentes (EPFF)

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1 :

L'EPFF prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition.

L'EPFF assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

Article 2 :

Pour chaque bien acquis, l'EPFF et la Ville dressent contrairement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPFF avant sa mise à disposition à la Ville.

Article 3 :

Si l'état du bien acquis par l'EPFF ou son usage transitoire l'exige, l'EPFF, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Ville, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux d'ifs de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPFF et de la Ville.

Article 4 :

La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

Article 5 :

La Ville accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPFF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les droits et obligations de l'EPFF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

A compter de la mise à disposition, la Ville assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courants.

Article 6 :

La Ville ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPFF qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPFF, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

Article 7 :

La Ville fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPFF ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

La Ville se désiste de tout recours contre l'EPFF pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 8 :

La Ville est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Ville alerte l'EPFF sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

Article 9 :

Dans le cas particuliers, où la Ville souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPFF examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPFF.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPFF.

Occupation des biens

Article 10 :

Si les biens acquis par l'EPFF sont occupés, la Ville peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Ville fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

Article 11 :

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPFF peut autoriser la Ville à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révocable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPFF. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

En conséquence, lors de la revente par l'EPFF, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Ville prendra fin de plein droit.

Article 12 :

La Ville rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants.

La Ville remet à l'EPFF une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

Article 13 :

La Ville est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Ville, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 14 :

La Ville est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans titre ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPPF, sauf accord exprès entre l'EPPF et la Ville.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.
En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPPF.

Article 16 :

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.
Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPPF et par la Ville. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel la Ville doit remettre à l'EPPF l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

Article 17 :

Dans le cas particulier des biens fibres à vocation agricole, l'EPPF peut mettre à disposition de la SAFER les biens fibres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L.142-6 du Code Rural).

Cas particulier des biens fibres à vocation agricole

00000

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-066

B-2018-39 - Convention partenariale entre le Conseil
Départemental de la Gironde (33) et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° B-2018-39

Approbation du projet : Convention partenariale entre le Conseil Départemental de la Gironde (33) 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,

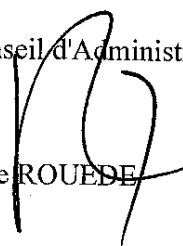
Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Conseil Départemental de la Dordogne (33) 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

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention partenariale entre le Conseil Départemental de la Gironde (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Objet : Habitat, développement économique et touristique

Le Département de la Gironde offre aux communes à la fois un soutien financier et une assistance technique au travers de ses services, ceux de Gironde ressources, du CAUE, des offices publics d'HLM dont Gironde Habitat, de la SAFER.

Le Département se positionne, ainsi, comme le premier partenaire des communes pour accompagner leurs projets. Il dispose d'une vision globale sur l'ensemble des projets de développement communaux et intercommunaux et participe de manière active à l'aménagement du territoire départemental.

L'EPF, outil d'intervention foncier, au service des collectivités assure l'analyse, l'étude, l'acquisition, le portage foncier, l'étude de la sortie des opérations programmées et la sélection avec la Collectivité signataire de la convention, d'opérateurs en vue de la cession des terrains destinés à la réalisation des projets d'aménagement et de développement communaux.

L'objectif des partenaires est de :

- rechercher la coordination de leurs actions,
- créer une synergie dans les moyens d'études et dans les moyens financiers, chacun dans les limites de ses domaines d'intervention respectifs,
- développer un effet de levier,
- rationaliser la dépense publique propre à faire émerger les projets.

Dans ce contexte, le Département et l'EPF ont décidé d'établir un partenariat portant sur l'information réciproque des parties concernant la connaissance des projets sur le territoire et sur la coordination de leurs actions afin d'assurer les conditions de réussite de réalisation des projets.

Ce partenariat s'illustre dans plusieurs domaines.

- **Pour le développement de l'habitat**

En matière d'habitat, le partenariat entre l'EPF et le Département porte donc sur les enjeux suivants :

- Accompagner le développement et la diversification de l'offre en logements accessibles dans les zones tendues ;
- Accompagner la mobilisation du parc public en appui de la géographie préférentielle ;

- Développer et renforcer les programmes animés d'amélioration de l'habitat (accompagner le volet renouvellement urbain et opération de restauration immobilière) - favoriser le déploiement de programmes animés, la mutualisation des actions foncières à l'échelle intercommunale ou des grands territoires ;
 - Accompagner la définition des projets et les études permettant de mettre en œuvre des projets habitat dans le cadre de la revitalisation des centres bourgs (inscrire les projets d'habitat dans une stratégie d'ensemble de revitalisation, développer les capacités opérationnelles d'intervention en mobilisant les opérateurs et les financements, soutenir des formes innovantes d'habitat) ;
 - Accompagner les actions de lutte contre l'habitat indigne
- **Pour la revitalisation des centres-bourgs**

Le dispositif d'appui aux centres bourgs de l'EPF se base sur des interventions en cours sur des projets similaires. L'objectif est la maîtrise foncière d'îlots cohérents permettant in fine la réalisation d'opérations plus adaptées et moins coûteuses, et parfois moins denses avec la création d'espaces privatifs ou publics en curetage d'îlot. Pour les opérations les plus complexes, l'EPF peut mobiliser les outils de minoration foncière en appui aux opérations ambitieuses. Après le portage, l'EPF est en capacité de céder à un opérateur privé ou public.

Le Département et l'EPF s'engagent pour la mise en œuvre d'actions de redynamisation des centres- anciens et de maîtrise du développement urbain en extension, pour lutter contre le modèle dominant de la « monoculture de la maison individuelle en lotissement ». En ce sens, toutes les actions, études, acquisitions et recherches d'opérateurs pour la réalisation d'opérations innovantes de communes volontaires seront conjointement examinées, dès lors que les financements du Département seraient mobilisables.

- **Pour le soutien à l'activité économique et touristique**

L'EPFNA pourra jouer un rôle d'accompagnement des structures porteuses de SCOT et des EPCI dans la réflexion sur la rationalisation des zones d'activités actuelles et à venir (pour limiter leur impact sur les espaces NAF) et sur la reconversion des friches commerciales et industrielles.

- **Pour la lutte contre la spéculation foncière**

Aussi le Département de la Gironde et l'EPF se donnent comme objectif de limiter la spéculation foncière au sein de l'ensemble de leurs interventions à la fois pour la redynamisation des centres bourgs, la production de logements, le développement économique ou encore le soutien aux activités agricoles, sylvicoles ou viticoles.

Deux types d'actions doivent être entrepris en ce sens. Tout d'abord le recours systématique à la définition des prix de sorties des programmes de logements ou d'activités économiques. Déterminer en amont les besoins ou les activités à accueillir au sein d'un programme permettra de fixer le prix des opérations en fonction des besoins réels des ménages ou entreprises. Ainsi en créant des bilans financiers se basant sur ces orientations, la charge foncière acceptable pour la réalisation du programme cible pourra être déterminée. Ce fonctionnement permettra d'une part de limiter la spéculation foncière, d'autre part de limiter le recours systématique aux

subventions dites d'équilibre demandée par les organismes acteurs de la spéculation foncière. Le travail partenarial du Département, et notamment la réalisation par Gironde Ressources ou l'EPFNA de ces études est indispensable à la volonté d'accueil de nouvelles populations mais aussi à la limitation de l'étalement urbain et la consommation des ressources naturelles.

Deuxièmement, l'EPFNA grâce aux outils mis à sa disposition par les collectivités (DPU, DUP), pourra pour la réalisation des objectifs partagés et sur demande des collectivités, acquérir les fonciers aux valeurs permettant l'accès au logement d'une majorité de ménages à proximité des pôles d'emplois et de services. La lutte active contre la spéculation foncière passera aussi par un travail partenarial de fond entre le Département et l'EPFNA sur le partage des connaissances, des données et des informations concernant les valeurs foncières actuelles, les besoins des ménages, et leurs capacités financières.

- **Pour la préservation et la valorisation des espaces naturels agricoles et forestiers et l'accompagnement de la stratégie de recul du trait de côte**

Opérateur foncier privilégié pour le développement urbain, l'EPFNA n'a pas vocation à intervenir en Gironde pour la réalisation d'opérations à vocation agricole ou environnementale (c'est d'ailleurs la SAFER qui dispose de l'ensemble des DIA sur ces secteurs).

Toutefois, des partenariats entre l'EPFNA et la SAFER et entre l'EPFNA et le Conservatoire du littoral pourront être développés, soit dès lors que certains fonciers sont situés à cheval sur des zones U et des zones A ou N aux documents d'urbanisme, soit pour la réalisation d'actions spécifiques par exemple pour accompagner le recul du trait de côte (reconquête des espaces naturels) et la relocalisation des biens (par exemple en regard des modalités et des outils qui avaient été identifiés dans la proposition de loi portant adaptation des territoires littoraux aux changements climatiques et au recul du trait de côte).

A cet effet, une contractualisation entre ces partenaires sera menée à l'échelle régionale et une déclinaison départementale pourra être réalisée pour tenir comptes des spécificités girondines.



**PROJET DE CONVENTION PARTENARIALE
ENTRE
LE DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

La présente convention est passée entre :

Entre

Le **Département de la Gironde**, dont le siège est situé à l'Hôtel du Département, 1 Esplanade Charles de Gaulle- CS 71223- 33 074 Bordeaux Cedex– représenté par **Monsieur Jean-Luc GLEYZE**, son Président, dûment habilité par délibération de l'Assemblée départementale du 18 Décembre 2017.

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

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 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 conseil d'Administration n° CA-2017-..... du

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

PREAMBULE

Partager son ambition pour une Gironde forte et solidaire pour ceux qui œuvrent au quotidien pour la solidarité entre les Girondins et entre les territoires

Plus grand département français, la Gironde est un territoire dense comptabilisant plus de 1 526 000 habitants.

Depuis 6 ans, ce vaste territoire a gagné 100 000 habitants et gagne aujourd'hui environ 18 000 nouveaux habitants chaque année (source A'Urba-2017).

Les deux tiers des gains démographiques de la Gironde se situent, aujourd'hui, hors du périmètre de Bordeaux Métropole : la plupart des territoires du département gagnent de la population, à des rythmes différents.

Pourtant, le modèle de développement de l'habitat est à l'épreuve face à l'intensification de la pression foncière et immobilière et au phénomène particulier de littoralisation qui s'exerce sur la côte girondine et en particulier sur le pourtour du bassin d'Arcachon.

Cette pression démographique s'accompagne d'un phénomène accru de péri-urbanisation aux abords de l'ensemble des agglomérations girondines le long des principaux axes de communication (A10, A 63, A62, A89) générant parallèlement un phénomène de désaffectation de centres anciens au profit des périphéries.

Département attractif, la Gironde dispose de nombreux atouts, patrimoniaux, économiques, touristiques, naturels qui en font un territoire diversifié, tant dans ses forces que dans ses éléments de fragilité. En effet, le département, couvert à 80% par de espaces naturels agricoles et forestiers, subit non seulement la pression liée à l'habitat mais également aux activités économiques et touristiques et à l'impact de l'arrivée de grandes infrastructures et des phénomènes naturels tels que les tempêtes, le risque inondation ou encore le risque lié au recul du trait de côté.

Collectivité de proximité, le Département joue un rôle primordial d'animateur de proximité, véritable trait d'union entre une région vaste et les communes et intercommunalités. Il a été consacré dans cette mission par la loi NOTRE qui l'a désigné comme chef de file et coordonnateur des solidarités humaines et territoriales.

Ainsi, le Département s'efforce de faire entendre la voix de l'ensemble des territoires girondins dans un souci d'équité territoriale qui passe par la prise en compte des enjeux urbains, périurbains et ruraux.

En effet, le Département soutient une vision du territoire qui refuse une croissance urbaine mal maîtrisée engendrant des effets négatifs sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et sur les Girondins.

Aussi, il porte et partage l'ambition d'un développement polycentrique, articulé autour de l'armature urbaine telle que développée dans le cadre de la démarche de l'InterScot. En s'appuyant sur la préservation et la valorisation des ressources de chaque territoire, sur un réseau de villes-centres et de bourgs, le Département contribue à l'existence d'une offre de cadre de vie favorable au développement d'activités, de projets et d'initiatives et permet ainsi aux girondins d'avoir un véritable choix de vie.

Il accompagne le développement des territoires et coordonne leur action au travers de ses politiques publiques et notamment :

- ⇒ sa politique foncière globale au service de l'équilibre des territoires, bâtie à partir de sa compétence obligatoire d'aménagement foncier issue des lois de décentralisation et complétée par la Loi DTR de février 2015,
- ⇒ la mise en œuvre du PDH, dont il assume la délégation de l'aide à la pierre depuis 2014,
- ⇒ la co-animation avec l'Etat de la démarche d'InterScot basée sur la complémentarité et la solidarité entre les territoires
- ⇒ la coordination de la réflexion autour de la limitation de la consommation foncière, de l'étalement urbain et du développement de l'urbanisme commercial

Relayer et renforcer la politique foncière départementale

Face à ces enjeux le département mène depuis plus de 10 ans une politique foncière globale qui vise à accompagner le développement des territoires, tout en veillant à la préservation et à la valorisation des ressources naturelles, agricoles et forestières.

Ainsi il met en œuvre une action foncière pour son propre compte et en direction des collectivités locales développée à partir de ses compétences obligatoires en matière d'Espaces Naturels Sensibles et d'aménagement foncier rural.

Cette intervention est complétée par des actions volontaristes au service de la préservation et de la valorisation des espaces agricoles et forestiers et de l'accompagnement du développement, en limitation des extensions urbaines et en faveur du recentrage du développement dans les centres bourgs et de la revitalisation des centres anciens.

Pour ce faire, il a développé des partenariats techniques et financiers avec la SAFER et le conservatoire du littoral (cf annexe) et entend travailler avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine afin d'accompagner les collectivités locales dans l'anticipation et la maîtrise foncière au service du développement durable des territoires, mais surtout vers la sortie de projets.

Par ailleurs, le Département est co-auteur et co-signataire de la « charte des espaces, naturels, agricoles, forestiers et urbanisés de la Gironde », signée le 12 octobre 2017.

Il développe également une action prospective et une ingénierie urbaine et foncière en partenariat avec l'établissement public administratif Gironde Ressource créé à son initiative fin 2016, avec le CAUE 33, et avec les offices publics d'HLM dont Gironde Habitat.

Ainsi, un travail sur la recherche de potentiel foncier ou la réflexion prospective sur les formes urbaines plus compactes en partenariat avec l'A'urba et le CAUE contribue à disposer d'outils d'aide à la décision au service des élus locaux pour diminuer la consommation foncière.

L'objectif de diminution de 50% de la consommation foncière à horizon 2030 inscrit dans la démarche de l'InterSCot, a permis de définir des indicateurs de mesure utiles à l'élaboration des documents d'urbanisme et pour les avis de la CDPENAF.

Dans ce contexte, l'arrivée de l'EPF Nouvelle-Aquitaine en Gironde doit permettre de poursuivre et d'amplifier cette action partenariale au service du développement équilibré et durable des territoires girondins.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) partenaire de la stratégie foncière départementale

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 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 PRESENTE CONVENTION

Le Département de la Gironde offre aux communes à la fois un soutien financier et une assistance technique au travers de ses services, ceux de Gironde ressources, du CAUE, des offices publics d'HLM dont Gironde Habitat, de la SAFER.

Le Département se positionne, ainsi, comme le premier partenaire des communes pour accompagner leurs projets.

Il dispose d'une vision globale sur l'ensemble des projets de développement communaux et intercommunaux et participe de manière active à l'aménagement du territoire départemental.

L'EPF, outil d'intervention foncier, au service des collectivités assure l'analyse, l'étude, l'acquisition, le portage foncier, l'étude de la sortie des opérations programmées et la sélection avec la Collectivité signataire de la convention, d'opérateurs en vue de la cession des terrains destinés à la réalisation des projets d'aménagement et de développement communaux.

Le Département et l'EPF s'entendent pour intervenir ensemble sur les projets répondant à leurs priorités partagées et notamment les projets de :

- *développement de l'habitat,*
- *maintien ou de développement des commerces et des services,*
- *redynamisation des centres bourgs et centres villes,*
- *soutien au développement économique et touristique,*
- *préservation des ressources naturelles.*

L'objectif des partenaires est de :

- rechercher la coordination de leurs actions,
- créer une synergie dans les moyens d'études et dans les moyens financiers, chacun dans les limites de ses domaines d'intervention respectifs,
- développer un effet de levier,
- rationaliser la dépense publique propre à faire émerger les projets.

Dans ce contexte, le Département et l'EPF ont décidé d'établir un partenariat portant sur l'information réciproque des parties concernant la connaissance des projets sur le territoire et sur la coordination de leurs actions afin d'assurer les conditions de réussite de réalisation des projets.

La présente convention définit les principes de ce partenariat et le périmètre d'intervention de chacune des parties.

ARTICLE 2. PERIMETRE ET PRINCIPE D'INTERVENTION DE LA CONVENTION

La présente convention a pour périmètre celui du Département de la Gironde. Elle concerne les domaines d'intervention cités dans l'article suivant.

Elle devra poursuivre comme objectif prioritaire l'accompagnement des projets *dans un souci de :*

- *limitation de l'étalement urbain,*
- *redynamisation des centres bourgs et centres villes,*
- *limitation de la spéculation foncière*
- *gestion économe du foncier.*

A ce titre elle devra être mise en œuvre dans une logique de veille et d'équilibre, entre d'une part les extensions urbaines pour le logement et le développement économique et d'autre part la dynamisation des centres-bourgs et la revitalisation des centres-anciens.

L'intervention en comblement des dents creuses, renouvellement urbain et reconquête des friches devra ainsi être privilégiée dans le cadre de l'intervention conjointe entre le Département et de l'EPF.

ARTICLE 3. LES AXES D'INTERVENTIONS PARTAGES

L'EPFNA et le Département de la Gironde s'entendent pour accompagner les projets girondins concourant aux objectifs suivants :

- ⇒ **3.1- Le développement et la diversification de l'offre d'habitat**
- ⇒ **3.2- La dynamisation des centres- bourgs et la revitalisation des centres-anciens dégradés**
- ⇒ **3.3- Le développement économique et touristique**
- ⇒ **3.4 – La lutte contre la spéculation foncière**
- ⇒ **3.5- La préservation et la valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'anticipation du recul du trait de côte**

Axe 3-1 : Les Principes d'intervention de l'EPFNA et du Département en faveur de l'habitat

La population départementale augmente de 18 000 habitants chaque année. Cette forte croissance poussée par le dynamisme de la Métropole bordelaise, du bassin d'Arcachon et du pôle libournais est diffusée sur l'ensemble des territoires.

Le phénomène de métropolisation à l'œuvre autour de l'agglomération bordelaise s'accompagne d'une pression foncière et immobilière intense et, en dépit d'une production croissante de logements, le département fait face à une situation de crise du logement : le marché de l'habitat reste très tendu, faute d'adéquation entre les prix d'une production à dominante privée et la réalité des ressources des ménages.

Garant de l'équilibre entre l'urbain, le périurbain et le rural, toujours soucieux de lutter contre une Gironde à deux vitesses, le Département continue à prendre en compte les besoins en logement de l'ensemble du territoire où ils demeurent prégnants.

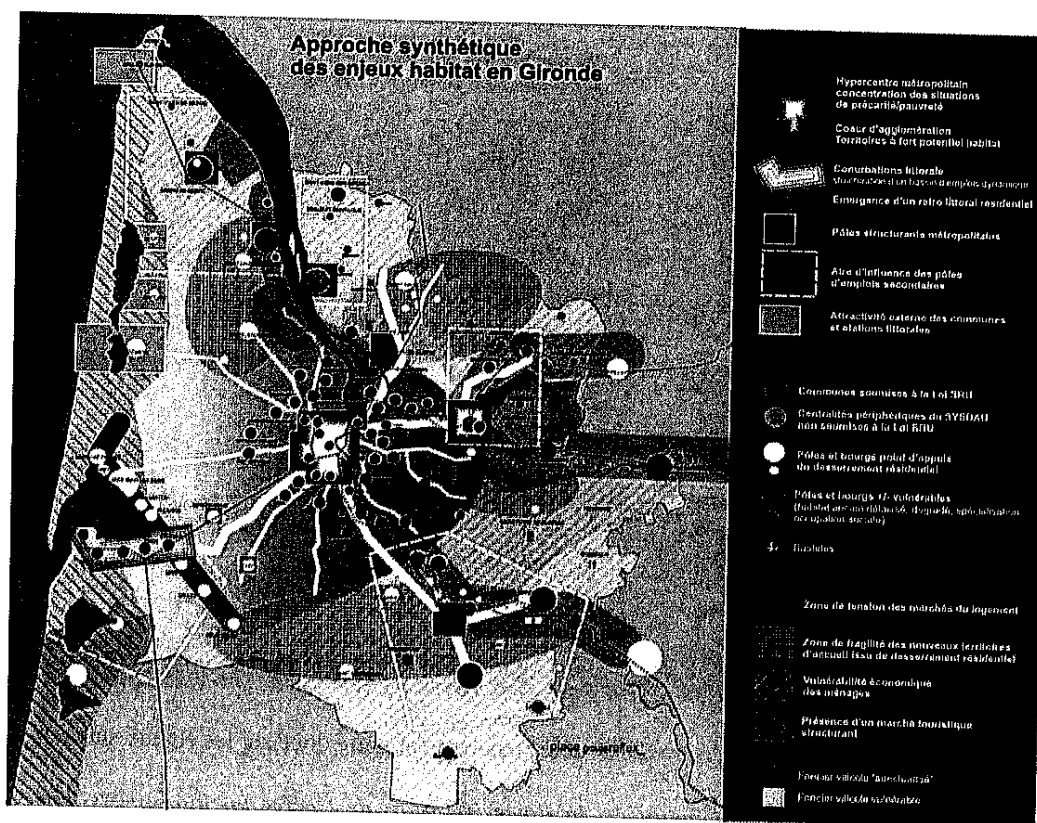
La volonté départementale est d'une part d'adapter ses politiques aux spécificités territoriales et de contribuer à l'émergence locale du pouvoir d'agir, d'autre part de promouvoir l'innovation publique en favorisant les expérimentations et en diversifiant l'offre.

L'exercice de la délégation de compétence des aides à la pierre confiée au Département depuis 2014 renforce son action en matière d'habitat et son rôle d'animateur pour accompagner les projets opérationnels des territoires.

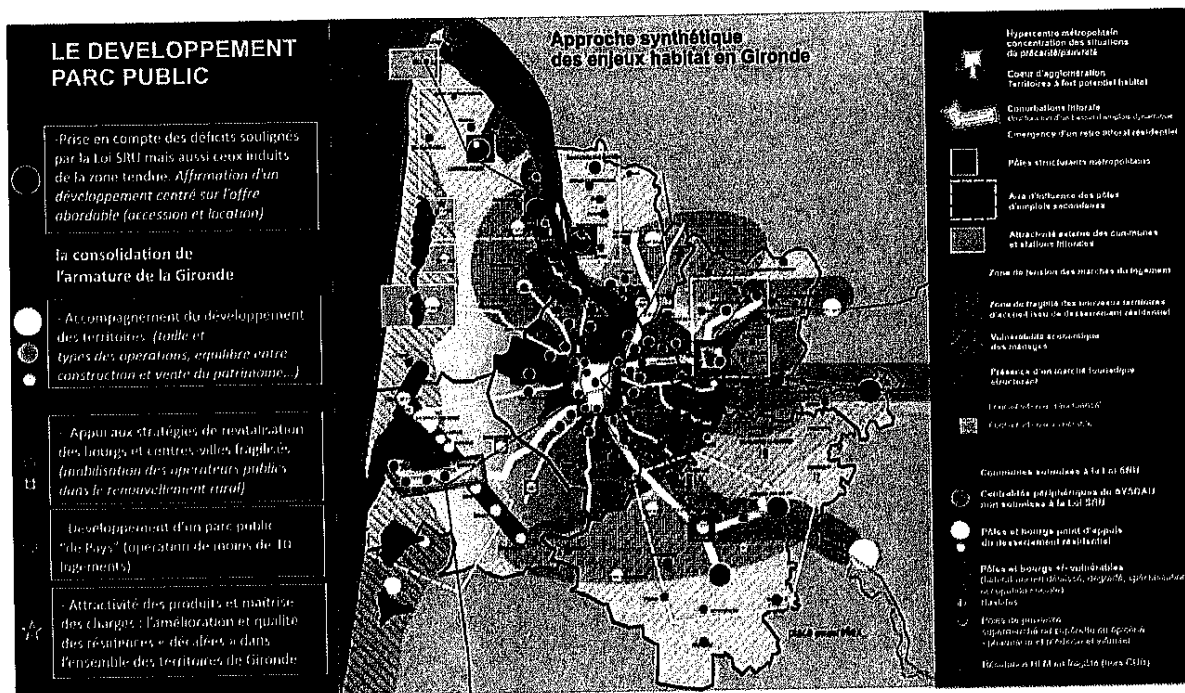
Le Département a ainsi adopté en 2015, et signé avec l'Etat en mars 2016, le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde (PDH). Ce plan propose une stratégie habitat partagée entre l'Etat, le Département et les territoires, porteuse d'un projet de développement solidaire de la Gironde. Il est le cadre de référence des politiques publiques en faveur de l'habitat. Le PDH traduit concrètement les politiques différenciées prônées par le Département dans le cadre du projet « Gironde 2033 ».

Décliné en 23 fiches action et composé de 6 cahiers de territoire, le PDH pose la nécessaire complémentarité des parcs de logements publics et privés pour accompagner la réalisation des projets. Il comprend un volet foncier qui pose en action le renforcement des politiques foncières et de l'ingénierie urbaine territoriale au service de l'habitat. Il s'agit d'agir :

- *en zones tendues du marché du logement définies par le PDH (en vert sur la carte)*
- *d'accompagner la mise en œuvre de projets de qualité et économes en foncier*
- *d'appuyer les stratégies de revitalisation des centres-anciens dégradés (voir notamment les fiches 3, 4,5 et 6 du plan d'action joint en annexe).*



Les cartes de synthèse figurant pages 7 (carte précédente) et 8 (carte suivante) du plan d'action du PDH en annexe présentent la stratégie à mettre en œuvre sur les territoires en direction du parc privé et du parc public.



En matière d'habitat, le partenariat entre l'EPF et le Département porte donc sur les enjeux suivants :

- *Accompagner le développement et la diversification de l'offre en logements accessibles dans les zones tendues ;*
- *Accompagner la mobilisation du parc public en appui de la géographie préférentielle ;*
- *Développer et renforcer les programmes animés d'amélioration de l'habitat (accompagner le volet renouvellement urbain et opération de restauration immobilière)- favoriser le déploiement de programmes animés, la mutualisation des actions foncières à l'échelle intercommunale ou des grands territoires ;*
- *Accompagner la définition des projets et les études permettant de mettre en œuvre des projets habitat dans le cadre de la revitalisation des centres bourgs (inscrire les projets d'habitat dans une stratégie d'ensemble de revitalisation, développer les capacités opérationnelles d'intervention en mobilisant les opérateurs et les financements, soutenir des formes innovantes d'habitat) ;*
- *Accompagner les actions de lutte contre l'habitat indigne*

Axe 3.2 – Les principes d'intervention de l'EPF et du Département au service de dynamisation des centre-bourgs et de la revitalisation des centres-anciens dégradés

La revitalisation des centres-bourgs et des centres-anciens dégradés passe par la résolution de multiples problématiques : traitement de la vacance, adaptation de l'offre de logements aux modes de vie des ménages et à leur capacité financière, maintien et développement des commerces et des services,

10

valorisation du patrimoine naturel et bâti, restauration de l'attractivité et du cadre de vie, entretien et aménagement des infrastructures routières, développement des transports en commun etc.

Le Département a vocation à aider les collectivités, tant financièrement, que techniquement, afin de mener à bien l'aménagement du territoire départemental en préservant ses équilibres.

Le dispositif d'appui aux centres bourgs de l'EPF se base sur des interventions en cours sur des projets similaires. L'objectif est la maîtrise foncière d'îlots cohérents permettant in fine la réalisation d'opérations plus adaptées et moins coûteuses, et parfois moins denses avec la création d'espaces privatifs ou publics en curetage d'îlot. Pour les opérations les plus complexes, l'EPF peut mobiliser les outils de minoration foncière en appui aux opérations ambitieuses. Après le portage, l'EPF est en capacité de céder à un opérateur privé ou public.

L'idée est d'amorcer la transformation des centres-bourgs et centres-villes, par des opérations de taille adaptée, qualitatives et servant de démonstrateurs.

Le PDH de la Gironde et les travaux du groupe de l'InterScot identifient une armature de communes et de villes structurantes présentant des signes de fragilisation et de perte d'attractivité pour lesquelles il convient d'agir.

Le Département développe une politique d'accompagnement de ces communes, et de leurs EPCI, dans la réalisation des études de définition et de mise en œuvre pré opérationnelles des projets urbains et de revitalisation des centres bourgs et de centre ville.

Le Département et l'EPF s'engagent pour la mise en œuvre d'actions de redynamisation des centres-anciens et de maîtrise du développement urbain en extension, pour lutter contre le modèle dominant de la « monoculture de la maison individuelle en lotissement ». En ce sens, toutes les actions, études, acquisitions et recherches d'opérateurs pour la réalisation d'opérations innovantes de communes volontaires seront conjointement examinées, dès lors que les financements du Département seraient mobilisables.

Les priorités spatiales d'intervention

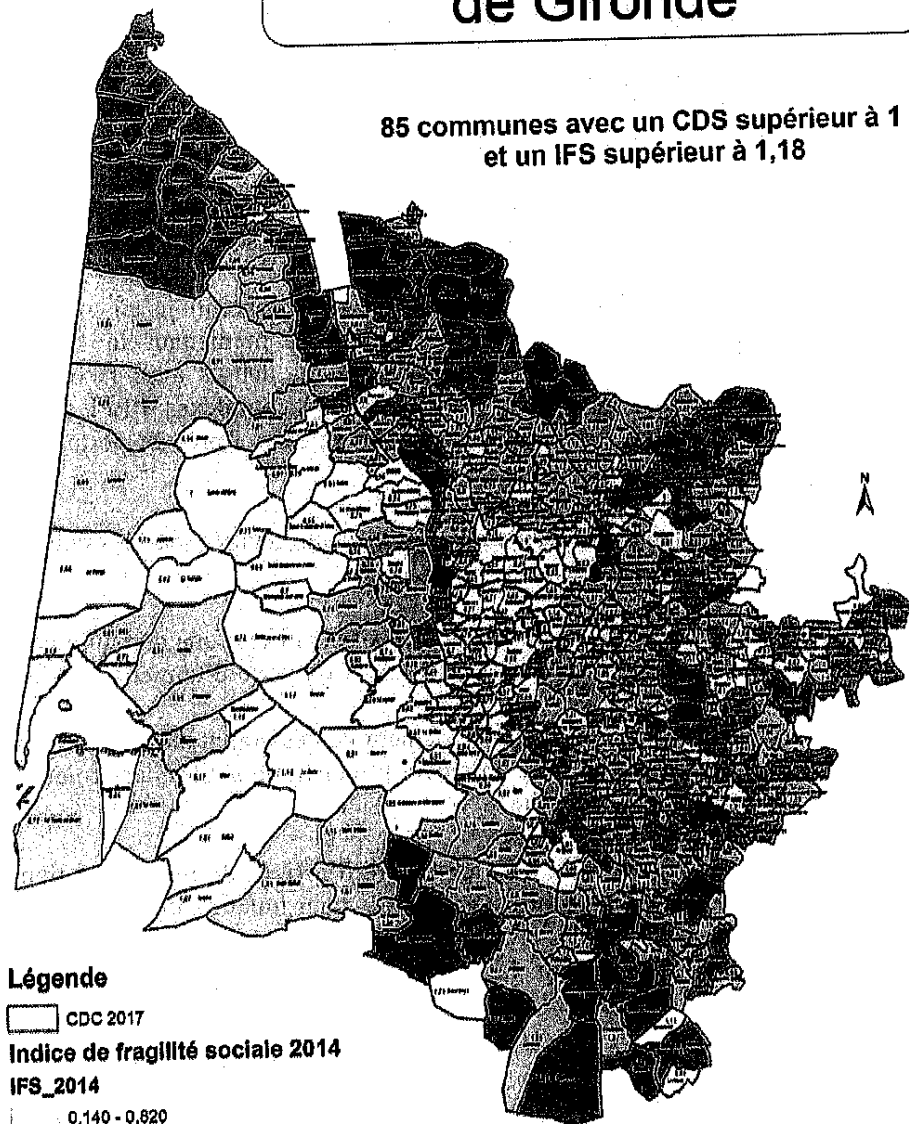
Afin de garantir les conditions favorables de réussite des projets, l'interaction avec les dispositifs publics et plus généralement toutes les sources de financement dont celles du Département mais aussi celles des opérateurs privés doit être recherchée.

Cette concomitance et cette concentration des moyens doivent permettre de diminuer la part du risque pour les collectivités afin d'engager le projet communal à partir d'une assise financière assurée.

Pour l'EPF, la recherche de gisements fonciers dans l'optique de ne pas consommer d'espaces agricoles et naturels devra faire l'objet d'un ciblage très précis, en renforcement de la trame urbaine et plus particulièrement sur les secteurs de grande fragilité tels qu'identifiés dans la carte des fragilités sociales (cf. carte jointe).

Indice de fragilité sociale et coefficient de solidarité de Gironde

85 communes avec un CDS supérieur à 1
et un IFS supérieur à 1,18



Légende

□ CDC 2017

Indice de fragilité sociale 2014

IFS_2014

□ 0,140 - 0,820

□ 0,821 - 1,180

■ 1,181 - 2,100

■ 2,101 - 3,120

0 5 10 20 Kilomètres

réalisation : Gironde Ressources
données : CD33-DGAS-PRS-SORS; Gironde Ressources; IGN
11/2017

Par ailleurs, pour ne pas obérer l'équilibre économique des projets, un effort particulier devra être fait sur les prix d'acquisition. Cela est aussi un pré-requis obligatoire à la sortie des opérations, compte tenu de l'état des marchés immobiliers.

La trame principale d'intervention du Département et de l'EPF sera guidée sur les territoires par ces principaux éléments en lien avec les schémas de cohérence territoriale existants et en projet (validation du PADD).

Les axes prioritaires d'intervention

- Ciblage de la programmation selon les territoires et les produits (construire avec les territoires et les opérateurs HLM une programmation, graduer les aides selon les produits et les secteurs prioritaires, proposer des programmes d'accession sociale dans le cadre des projets d'habitat)
- Limiter la spéculation foncière
- Renforcement des politiques foncières et de l'ingénierie urbaine territoriale (accompagner la mise en œuvre de stratégies foncières au service de l'habitat, accompagner la mise en œuvre de projets d'habitat de qualité et économes en foncier)
- Valorisation de l'armature urbaine territoriale (appuyer les stratégies de revitalisation des bourgs et des centres villes fragilisés), au regard des problématiques d'accessibilité en vue de dynamiser l'activité économique et commerciale, au regard de la question de la mobilité (parkings et voies douces) et de l'aménagement d'espaces public partagés.
- Reconnaissance du maillage de l'offre de services de proximité (développer un parc public de « pays » tel qu'identifié au PDH ; il s'agit d'opération de moins de 10 logements pour répondre au besoin en milieu rural), une offre triplement accessible (coûts du logement, services, adaptation du logement), des réponses qualitatives dans les pôles de proximité des espaces ruraux)

Le Département et l'EPF mettront en œuvre l'ensemble des moyens à leur disposition pour répondre aux besoins en logements des collectivités.

L'EPF pourra réaliser, faire réaliser ou accompagner techniquement les collectivités dans les études suivantes :

- Etudes de gisements fonciers
- Etudes de plan guide de valorisation foncière ;
- Etude de préfaisabilité/ reconversion

Dans le cadre de leur protocole de partenariat, le Département pourra proposer, le cas échéant, une intervention du CAUE pour accompagner le Maître d'Ouvrage dans la réalisation de ces études.

Afin d'étudier au mieux la sortie des opérations, le Département utilisera tous les outils de la délégation des aides à la pierre confiée par l'Etat et mobilisera les mesures votées dans son règlement d'intervention habitat.

Axe 3.3 Principes d'intervention de l'EPF et du Département pour le soutien à l'activité économique et touristique

La suppression de la clause générale de compétence a privé le Département d'une partie de sa capacité d'intervention, au profit des régions et des intercommunalités en matière économique.

Pour autant, le développement économique et touristique fait partie des leviers de développement des territoires girondins, en particulier du fait des EPCI.

- **Concernant le développement économique :**

La compétence en matière de zones d'activités relève des EPCI. Les EPCI peuvent également transférer cette compétence au Département dans le cadre la contractualisation avec la Région, notamment pour la réalisation de « zones d'équilibre » à l'échelle des Pays.

L'EPFNA pourra accompagner les collectivités locales dans la réalisation de zones d'activités en cohérence avec les SCOT et son PPI.

Toutefois, ces projets situés en périphérie des agglomérations sont vecteurs d'étalement urbain et de consommation foncière ; c'est pourquoi ils devront être menés au regard des enjeux rappelés plus haut de limitation de la consommation foncière et de l'artificialisation des terres, mais aussi en fonction des besoins réels et avérés ainsi que des projets concurrents en cours ou à venir. La qualité architecturale et paysagère de ces zones devra en outre être recherchée.

La réflexion sur les formes urbaines et architecturales plus compactes en Gironde menée en 2015 dans le cadre de la démarche InterScot par le CAUE et l'A'urba (qui porte y compris sur les zones d'activités) pourra être prises en compte.

La démarche impulsée en 2011 par le Département sur les Orientation départementales d'aménagement commercial (ODAC), qui avait mis en avant l'enjeu de rationalisation des surfaces commerciales et de qualité architecturale et paysagère de ces projets, reste à cet égard d'actualité.

Le diagnostic de l'armature commerciale girondine réalisé dans ce cadre faisait apparaître un décrochage entre le développement des surfaces commerciales et celui des besoins estimés des girondins. Fin 2011, 325 000 m² de surfaces commerciales avaient été autorisées par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) pour un besoin évalué à 175 000 m² à horizon 2020. Depuis 2012, les surfaces commerciales autorisées en CDAC ont continué à croître, à un rythme moindre mais toujours soutenu.

Face à ce constat, le Département a engagé une démarche de révision afin de requestionner les orientations de l'aménagement commercial et spécifiquement la question du développement des grandes et moyennes surfaces.

L'EPFNA pourra jouer un rôle d'accompagnement des structures porteuses de SCOT et des EPCI dans la réflexion sur la rationalisation des zones d'activités actuelles et à venir (pour limiter leur impact sur les espaces NAF) et sur la reconversion des friches commerciales et industrielles.

- **Concernant le tourisme**, le nouveau maillage territorial engendre une nouvelle organisation et de nouveaux partenariats doivent permettre d'optimiser la performance des actions concourant à consolider l'économie touristique sur les territoires de Gironde.

Le renforcement de la coopération et de la complémentarité entre les différents acteurs du tourisme est essentiel dans un contexte fortement concurrentiel. L'amélioration du cadre de vie et des services publics contribue à créer des conditions favorables à la dynamisation de l'économie touristique.

Dans le cadre de ses politiques publiques, le Département entend concourir à cette amélioration, en veillant à être le garant de la cohésion entre la Métropole et les territoires ruraux.

Le tourisme de nature représente un réel marché avec des potentialités de croissance intéressantes pour les territoires et les opérateurs. La spécificité « nature et environnement préservé » devient un atout incontestable pour les destinations touristiques

Le tourisme fluvial qui a fait l'objet de l'adoption d'un schéma départemental lors du BS 2016 participe de cette dynamique. Les acteurs publics doivent coordonner leurs stratégies en matière d'accompagnement des territoires et des opérateurs privés, de façon à réaliser des économies d'échelle et au final, obtenir un meilleur retour sur l'investissement public.

Axe 3.4 : Principes d'intervention de l'EPF et du Département pour la lutte contre la spéculation foncière

Le Département de la Gironde est l'un des plus attractifs de France. En ce sens, les deux principaux pôles que sont la Métropole bordelaise, le Bassin d'Arcachon et dans une moindre mesure la CALI sont à la fois très atteints par la spéculation foncière mais aussi le relais de cette même dynamique.

D'une part en raison de leur dynamique interne ces trois pôles attirent un très grand nombre de promoteurs souhaitant réaliser des opérations lucratives avec un souci limité des prix de sortie. En ce sens, les promoteurs, investisseurs et autres constructeurs se livrent à une surenchère foncière pour acquérir le peu de foncier mobilisable. Aussi, mécaniquement, en raison de cette hausse spéculative des fonciers, même en poursuivant le rythme soutenu de production actuelle, les valeurs des logements en sortie continueront d'augmenter.

De la même manière sur les territoires périurbains du SYSDAU, du SCOT du Libournais, du Val de Leyre de la COBAN et de la COBAS, et même au-delà, les acteurs économiques ne trouvant pas les fonciers au sein des polarités pour mener à bien leurs programmes mais souhaitant produire des logements vont engager la même dynamique de spéculation foncière pour mener à bien leurs programmes. Par conséquent, de plus en plus de territoires éloignés des centralités deviennent inaccessibles pour une très grande part de nouveaux arrivants ou des ménages souhaitant accéder à la propriété. Le processus d'étalement urbain à l'œuvre depuis plus de 20 ans en Gironde atteint dorénavant les confins de la Gironde en suivant les axes de transports majeurs (A 10, A 62, A 63, A 89,

mais aussi axe ferroviaire Bordeaux-Toulouse, Bordeaux-Arcachon, Bordeaux-Libourne, Bordeaux-Saintes, Bordeaux-Le Verdon).

Aussi le Département de la Gironde et l'EPF se donnent comme objectif de limiter la spéculation foncière au sein de l'ensemble de leurs interventions à la fois pour la redynamisation des centres bourgs, la production de logements, le développement économique ou encore le soutien aux activités agricoles, sylvicoles ou viticoles.

Deux types d'actions doivent être entrepris en ce sens. Tout d'abord le recours systématique à la définition des prix de sorties des programmes de logements ou d'activités économiques. Déterminer en amont les besoins ou les activités à accueillir au sein d'un programme permettra de fixer le prix des opérations en fonction des besoins réels des ménages ou entreprises. Ainsi en créant des bilans financiers se basant sur ces orientations, la charge foncière acceptable pour la réalisation du programme cible pourra être déterminée. Ce fonctionnement permettra d'une part de limiter la spéculation foncière, d'autre part de limiter le recours systématique aux subventions dites d'équilibre demandée par les organismes acteurs de la spéculation foncière. Le travail partenarial du Département, et notamment la réalisation par Gironde Ressources ou l'EPFNA de ces études est indispensable à la volonté d'accueil de nouvelles populations mais aussi à la limitation de l'étalement urbain et la consommation des ressources naturelles.

Deuxièmement, l'EPFNA grâce aux outils mis à sa disposition par les collectivités (DPU, DUP), pourra pour la réalisation des objectifs partagés et sur demande des collectivités, acquérir les fonciers aux valeurs permettant l'accès au logement d'une majorité de ménages à proximité des pôles d'emplois et de services. La lutte active contre la spéculation foncière passera aussi par un travail partenarial de fond entre le Département et l'EPFNA sur le partage des connaissances, des données et des informations concernant les valeurs foncières actuelles, les besoins des ménages, et leurs capacités financières.

Axe 3.5 : Principes d'intervention de l'EPF et du Département pour la préservation et la valorisation des espaces naturels agricoles et forestiers et l'accompagnement de la stratégie de recul du trait de côte

Plus grand Département de France métropolitaine, la Gironde est couverte à 80% par des espaces naturels agricoles et forestiers.

Cette abondance foncière ne cache pas pour autant des fragilités voire des menaces puisque comme évoqué en introduction, les espaces NAF subissent l'impact du développement urbain, de l'arrivée de nouvelles infrastructures et d'évènements naturels tels que les tempêtes, les inondations ou encore le recul du trait de côte.

Le Département aux côtés de la SAFER et du Conservatoire du littoral avec lesquels il est lié par le biais de conventions-cadres, mène une politique active en matière de préservation et de valorisation des espaces NAF source de biodiversité, de qualité du cadre de vie, de développement économique, agricole, touristique, de prévention des risques.

La reconnaissance de la « valeur des espaces » en tant que « bien commun » est d'ailleurs l'un des 3 principes édictés par la nouvelle charte NAFU de Gironde qui prône la prise en compte des espaces NAF le plus en amont possible au sein des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement et de développement.

Opérateur foncier privilégié pour le développement urbain, l'EPFNA n'a pas vocation à intervenir en Gironde pour la réalisation d'opérations à vocation agricole ou environnementale (c'est d'ailleurs la SAFER qui dispose de l'ensemble des DIA sur ces secteurs).

Toutefois, des partenariats entre l'EPFNA et la SAFER et entre l'EPFNA et le Conservatoire du littoral pourront être développés, soit dès lors que certains fonciers sont situés à cheval sur des zones U et des zones A ou N aux documents d'urbanisme, soit pour la réalisation d'actions spécifiques par exemple pour accompagner le recul du trait de côte (reconquête des espaces naturels) et la relocalisation des biens (par exemple en regard des modalités et des outils qui avaient été identifiés dans la proposition de loi portant adaptation des territoires littoraux aux changements climatiques et au recul du trait de côte).

A cet effet, une contractualisation entre ces partenaires sera menée à l'échelle régionale et une déclinaison départementale pourra être réalisée pour tenir compte des spécificités girondines.

ARTICLE 4. PRINCIPE GENERAL D'INFORMATION RECIPROQUE ENTRE L'EPF, LE DEPARTEMENT ET LES AUTRES PARTENAIRES

Différents dispositifs d'ingénierie existent en Gironde en vue d'accompagner les collectivités locales dans leurs projets d'habitat, de développement urbain, de revitalisation de bourg ou encore de développement local, y compris en zone rurale.

En effet, le CAUE accompagne les collectivités locales dans leurs projets et bénéficie en outre d'une convention de partenariat avec la Direction Habitat Urbanisme (DHU) du Département pour mener des réflexions sur les disponibilités foncières dans les centres anciens et les centres-bourgs.

Un marché à bon de commande est également déployé par la DHU afin d'accompagner les communes et structures intercommunales dans des études pré-opérationnelles d'aménagement et de développement de l'habitat.

Les collectivités, elles mêmes, réalisent sous leur maîtrise d'ouvrage des études de revitalisation de bourgs soutenues financièrement par le Département.

Gironde Ressources a également vocation, depuis sa création, à être l'interlocuteur privilégié des collectivités dès lors qu'elles manifestent une intention de projet, qu'il se situe en zone urbaine ou rurale.

L'EPFNA pourra, également, en tant qu'opérateur foncier, apporter son ingénierie foncière et pré-opérationnelle aux collectivités girondines par convention.

Dans ce contexte et afin de coordonner l'action de ces acteurs, plusieurs dispositions seront mises en place afin de garantir la cohérence d'intervention de chacun et la réponse la plus efficace et la plus rapide, à savoir :

- Un tableau de suivi des projets et conventions sera mis en commun et actualisable par les partenaires cités ;
- Sur la base de ce tableau, un échange portant sur la liste des projets connus nécessitant un portage foncier communal et sur les conventions en cours ou en projet avec les communes sera organisé, à minima trimestriellement et interviendra entre l'EPFNA, le Département, Gironde ressources, le CAUE et la SAFER ;
- Au vu de ce tableau de suivi des demandes et afin de répondre au mieux aux projets des collectivités girondines, il sera proposé en concertation entre les 5 partenaires le meilleur accompagnement possible : dans un premier temps en terme d'ingénierie foncière et urbaine, puis de portage foncier et enfin de financement de ce portage.

La déclinaison de la présente convention en démarche de projet

Dans le cadre de projets communaux ou intercommunaux présentant des enjeux partagés entre le Département et l'EPF au titre de leurs stratégies d'interventions respectives, il est proposé le principe d'une démarche de projet autour des conventions entre l'EPF et les collectivités du département. Lorsque le projet sera finalisé par la collectivité, suite à une étude par exemple, la commune ou l'EPF communiquera au Département les éléments suivants :

- les différents volets du projet (intervention sur le bâti, sur la voirie et les réseaux divers, sur les équipements etc.) ;
- l'intervention de l'EPF (acquisitions foncières, études) ainsi que les montants à mobiliser ou déjà mobilisés;

Le Département communiquera en retour à la commune ou à l'EPCI et à l'EPF la nature des actions (travaux ou études) susceptibles d'être éligibles aux subventions du Département, permettant ainsi d'appréhender une enveloppe globale des aides financières.

Il le fera préférentiellement au travers d'un courrier du Président du Conseil Départemental précisant par ailleurs le cadre de la collaboration entre l'EPF et le Département sur les axes prioritaires d'intervention listés précédemment.

L'EPF ou la Commune ou l'EPCI communiquera toute information au Département, lui permettant de travailler de concert sur la cohérence globale des projets, le caractère qualitatif ou novateur des actions

susceptibles d'être éligibles à un financement. Le Département pourra, à ce titre, être invité aux groupes de pilotage, des projets.

La Commune ou l'EPCI conserve l'initiative et la responsabilité de présenter toutes les demandes de financements pour chacune des actions de leur projet.

ARTICLE 5. LA REALISATION DES ETUDES

Dans le prolongement des études menées en élaboration ou révision de programmes locaux de l'habitat ou de schémas de cohérence territoriale et pour mener à bien leur projet urbain ou d'habitat, le Département ou les collectivités locales pourront solliciter l'EPF pour les aider dans la réalisation d'études de besoins et de gisement foncier, voire des études pré-opérationnelles et ce en cohérence avec l'intervention du CAUE et de la DHU.

L'EPF pourra réaliser en tant que de besoin, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec le Département:

- une étude des besoins fonciers pour le développement de l'activité économique, permettant de calibrer au mieux les demandes des entreprises et limiter le gaspillage foncier, notamment par la rationalisation des zones existantes ou la réhabilitation des friches existantes ;
 - une étude de gisement foncier des zones d'activités et des centre- bourgs ou centres-villes en vue de la production de logements et de commerces de proximité. Ce potentiel foncier devra se situer prioritairement sur les dents creuses, en reconversion de friches ou en renouvellement urbain, afin de limiter les extensions urbaines.
- Ces études participeront à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Elles feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPF, le Département et éventuellement le CAUE ;

Dans les deux premiers cas, ces études pourront être complétées de préconisations opérationnelles au service de la stratégie du Département ou des EPCI sur les zones étudiées.

- une étude de gisement foncier, afin de rechercher des fonciers mutables en développement ou renouvellement urbain, permettant le développement du parc de logements. Dans ce cas, il s'agit d'une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière.

ARTICLE 6. MOYENS MOBILISES

Il s'agit d'identifier des moyens prévisionnels permettant d'engager une action forte sur la durée en appui opérationnel foncier des projets du Département, des communes et des EPCI sur la période 2018 – 2022.

6.1 – La réalisation des études

L'EPF pourra engager des études:

- Etudes de gisement foncier des zones d'activités économiques et projets touristiques,
- Etudes de gisement en vue de développer une offre de logement,
- Etudes des besoins fonciers des entreprises,
- Etudes pré-opérationnelles d'aménagement et de développement local (y compris pour les stratégies de recul du trait de côté),

6.2 L'intervention foncière

L'EPF mobilisera dans le cadre des principes énoncés au sein de cette convention, les enveloppes nécessaires afin de soutenir les projets du Département, des communes et des EPCI :

- ⇒ **Le développement et la diversification de l'offre d'habitat**
- ⇒ **La dynamisation des centres- bourgs et la revitalisation des centres-anciens dégradés**
- ⇒ **Le développement économique et touristique**
- ⇒ **La lutte contre la spéculation foncière**
- ⇒ **La préservation et la valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'anticipation du recul du trait de côte**

Les projets concernant la dynamisation des centres-bourgs et la revitalisation des centres-anciens dégradés devront être considérés comme prioritaires par l'EPF.

A ce titre, ils devront faire l'objet d'un soutien par le Conseil d'administration de l'EPF dans la mesure où ils concourent à la stratégie départementale de développement polycentrique du territoire girondin et de renforcement de l'armature urbaine girondine.

ARTICLE 7. PUBLICITE

Les signataires de la présente convention s'engagent à promouvoir leur action conjointe, à mentionner l'intervention technique et financière propre à chaque partie et à utiliser leurs logos.

ARTICLE 8. DUREE DE LA CONVENTION - CONDITIONS DE VALIDATION ET DE RESILIATION

La présente convention prendra effet à compter de sa signature et se terminera le 31 décembre 2022.

Elle fera l'objet d'une évaluation chaque année en vue d'amendements ou modifications éventuelles.

Elle sera considérée comme validée après signature de toutes les parties. Elle n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

La durée définie par la présente convention partenariale entre l'EPF et le Département ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties. La résiliation prendra la forme d'un courrier recommandé et sera effective 6 mois après réception de ce courrier.

ARTICLE 8. MODALITES DE SUIVI DE LA CONVENTION

La présente convention partenariale donnera lieu, au minimum une fois par an, à une réunion entre le Département et l'EPF destinée à faire le point sur les opérations en cours et à venir sur le territoire et à prévoir les ajustements éventuels.

Fait à, le en 2 exemplaires originaux

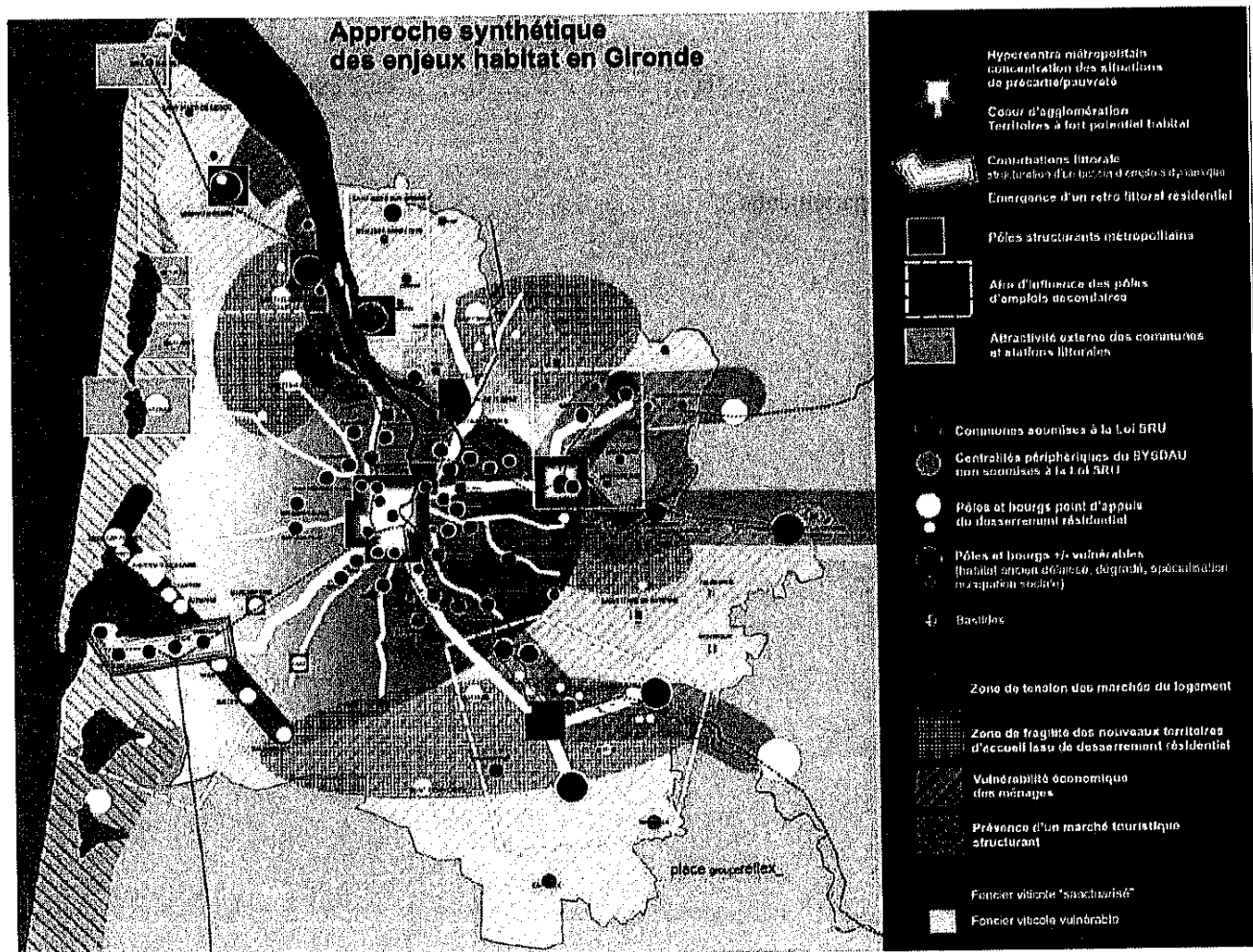
Le Président du Conseil Départemental
de la Gironde

Le Directeur Général de l'EPFNA

Jean-Luc GLEYZE

Philippe GRALL

ANNEXES



LE DEVELOPPEMENT PARC PUBLIC

- Prise en compte des écarts soulevés par la loi SRU mais aussi ceux induits de la zone tendue. Affirmation d'un développement centré sur l'offre abordable (accession et location)

la consolidation de l'armature de la Gironde

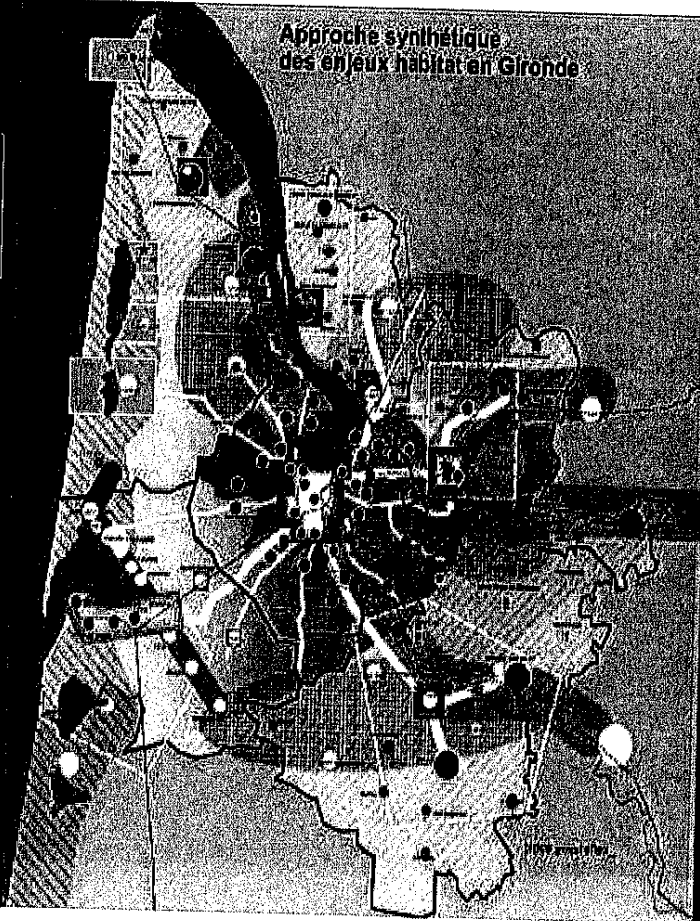
Accompagnement du développement des rentières (taille et types des opérations, équilibre entre construction et vente du patrimoine...)

Appui aux stratégies de revitalisation des bourgs et centres-villes fragilisés (mobilisation des opérateurs publics dans le renouvellement urbain)

Développement d'un parc public "de Pays" (opération de moins de 50 logements)

Attractivité des produits et maîtrise des charges : l'amélioration et qualité des résidences « décalées » dans l'ensemble des territoires de Gironde

Approche synthétique des enjeux habitat en Gironde



- Programme ministériel de réhabilitation des quartiers de logements sociaux
- Coeur d'appropriation Territoires à fort potentiel urbain
- Coeur d'habitat Urbain
- Programme ministériel de réhabilitation des quartiers de logements sociaux
- Pôle structurel d'habitat urbain
- Abs d'habitat des pôles et projets sociaux
- Attraction des zones de croissance et revitalisation
- Zone de tension des marchés du logement
- Zones de logements sociaux existants et projets de développement
- Subsidés sociaux et projets sociaux
- Présence d'un marché local de logement
- Zones de logements sociaux
- Zones de logements sociaux
- Coopération régionale à la Loi SRU
- Centrales de logements sociaux SRU/PLU dans les zones à la loi SRU
- PMAI et hébergement d'urgence de développement résidentiel
- Pôles et besoins de revitalisation (réhabilitation, réhabilitation, réhabilitation)
- Pôles et besoins de revitalisation (réhabilitation, réhabilitation, réhabilitation)
- Pôles et besoins de revitalisation (réhabilitation, réhabilitation, réhabilitation)
- Hébergement d'urgence (SRU)

Améliorer et retrouver l'attractivité du parc privé

Consolider l'armature des bourgs et centre ville de la Gironde

Soutenir les stratégies de requalification des bourgs et centres villes fragilisés

Faire émerger des pôles locaux de lutte contre l'habitat précaire

Améliorer les conditions de logement pour tous les gendres (toile de fond)

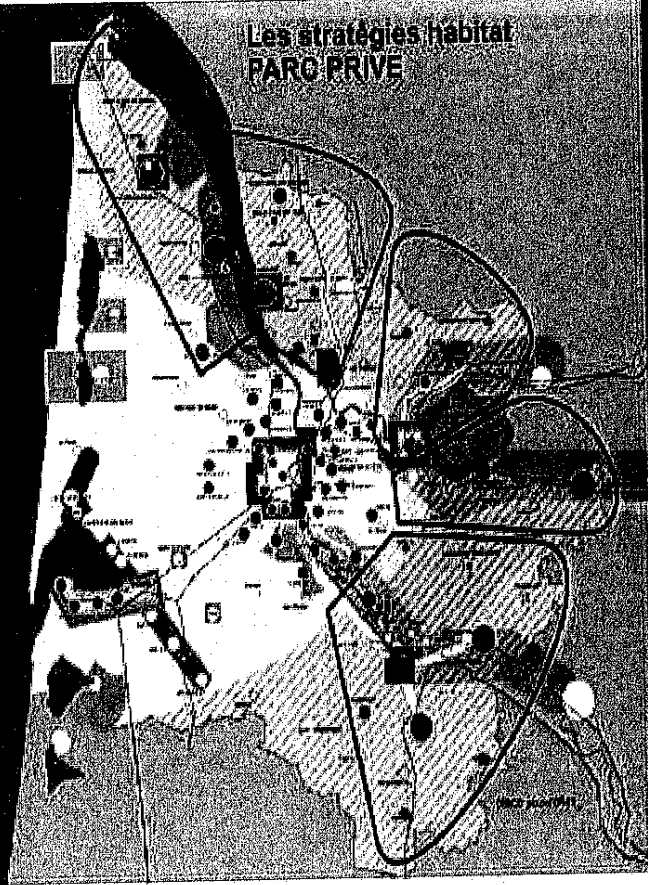
Promouvoir le maintien d'usage et le des pavillonnaires anciens













Consolider les dispositifs de lutte contre la précarité énergétique

Développer des pratiques et services de lutte contre l'habitat précaire

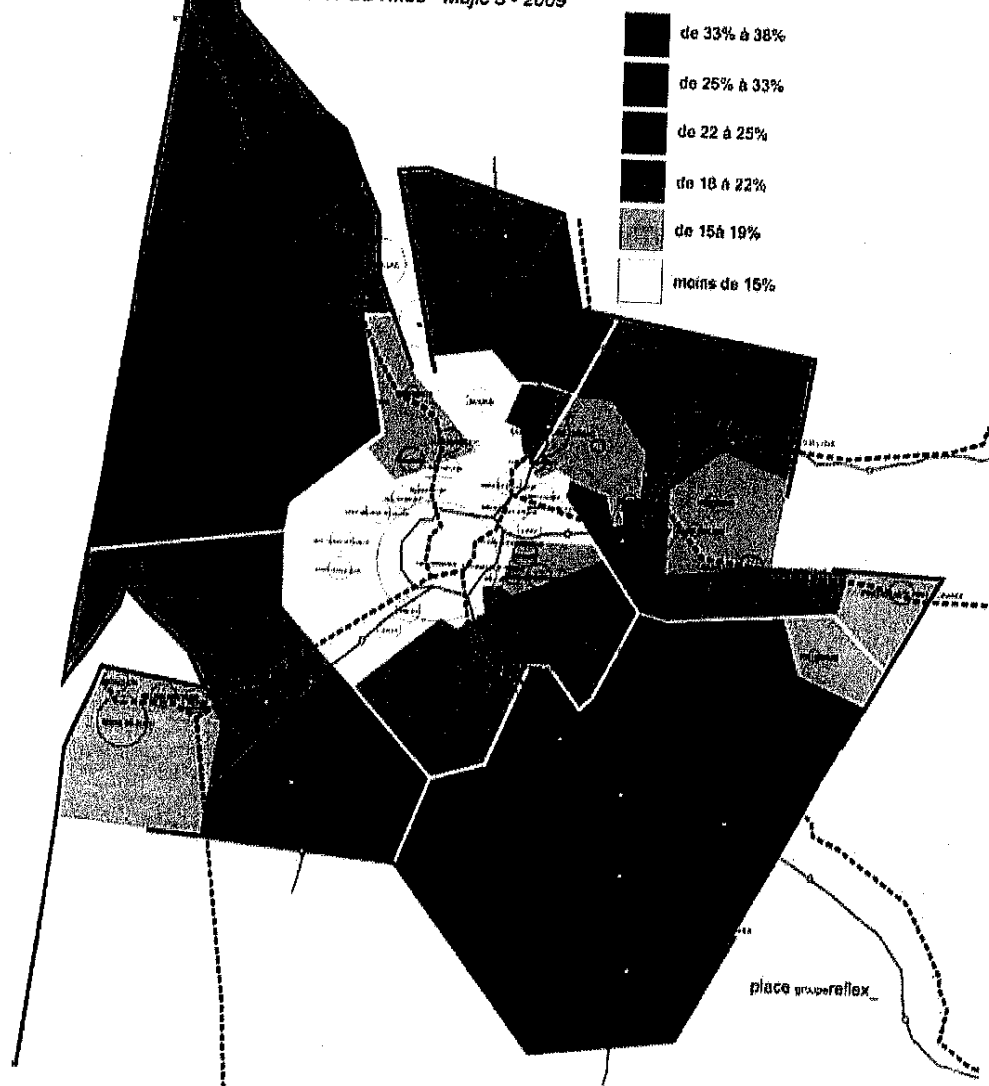
Soutenir et faire émerger des stratégies territoriales mutualisées au sein de la pérensiabilité préventive

Les stratégies habitat PARC PRIVÉ

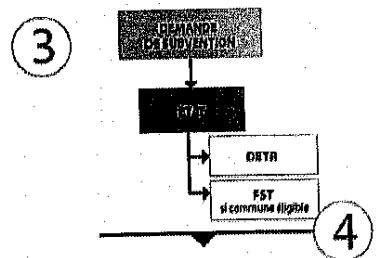
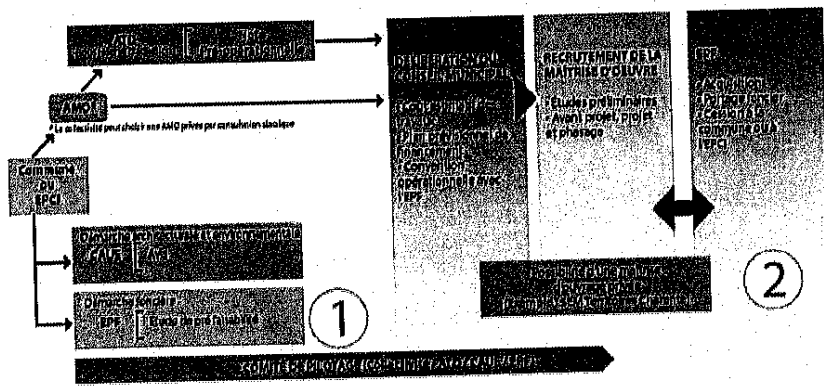


-  Agence de développement économique de la région Gironde
-  Agence de développement économique de la région Gironde
-  Agence de développement économique de la région Gironde
-  Agence de développement économique de la région Gironde
-  Agence de développement économique de la région Gironde
-  Agence de développement économique de la région Gironde
-  Agence de développement économique de la région Gironde
-  Agence de développement économique de la région Gironde
-  Agence de développement économique de la région Gironde
-  Agence de développement économique de la région Gironde
-  Agence de développement économique de la région Gironde
-  Agence de développement économique de la région Gironde

**poids des consommations foncières après 2000 /
total des consommations foncières à usage habitat depuis 1948**
source DDTM33 - Majie 3 - 2009



LOGEMENTS VACANTS DE CENTRE-BOURG - PROCESSUS OPÉRATIONNEL



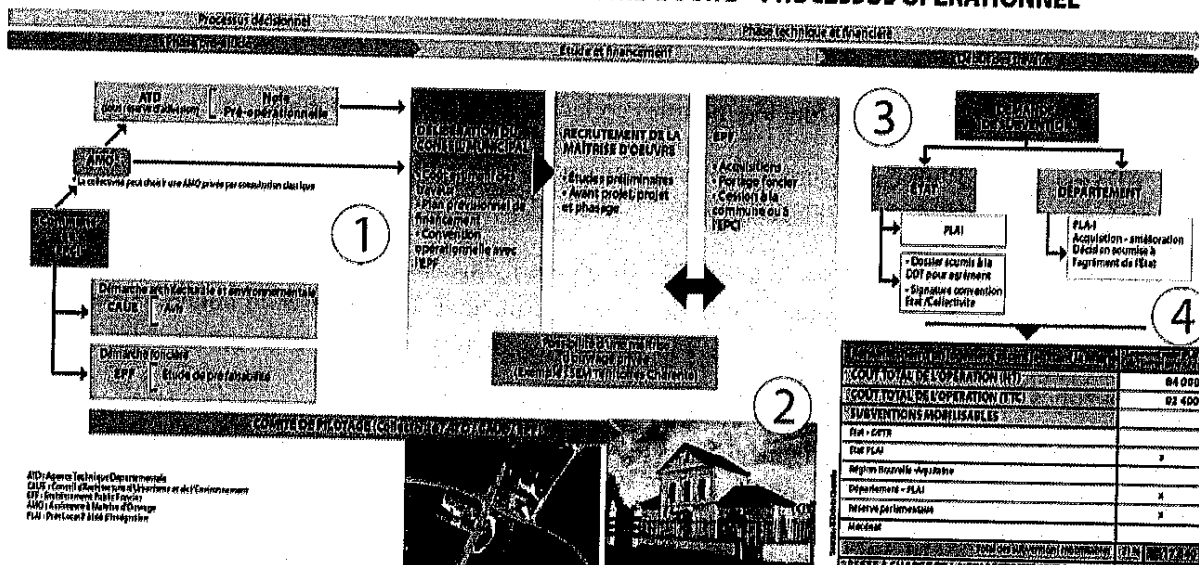
APU: Agence Urbaine Départementale
 CAUE: Centre d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement
 EPF: Etablissement Public Foncier
 AMO: Assistance à Maîtrise d'Œuvre
 FST: Fonds de Solidarité Territoriale



Coût total de l'opération (HT)	84 000 €
Coût total de l'opération (TTC)	100 800 €
SUBVENTIONS MOBILISABLES	
Dat - DTR	X
Dat - Fonds de Solidarité Territorial (FST)	
Région Nouvelle-Aquitaine	
Autre subvention	X
Mobilier	
Total des subventions disponibles (Max)	
RESTE A CHARGER DE LA COLLECTIVITE	208 232 €

RESTE A CHARGER PREVISIONNEL DE LA COLLECTIVITE	
Dat Frais propres	30 000 €
Dat emprunt	53 200 €
MONTANT DE L'EMPRUNT (Max) (100 x 27,7 %)	
Dat frais financiers	300 €
Loyer annuel (loyer libre de 5,104 / m²)	4 680 €
RESTE A CHARGER DE LA COLLECTIVITE PAR AN	152 232 €

LOGEMENTS SOCIAUX VACANTS DE CENTRE-BOURG - PROCESSUS OPERATIONNEL



PARTICIPATION DU DEPARTEMENT	
TYPE DE PROGRAMME	PLAI
ACQUISITION AMELIORATION ZONE PERI URBAIN	7 600 €
ACQUISITION AMELIORATION ZONE RURALE	10 600 €
MONTANT DES LOYERS A TITRE INDICATIF (MONTANT DES LOYERS A TITRE INDICATIF)	
Loyer maximum au m²	4,56 €

ACCES AU LOGEMENT SOCIAL PRIMO ET SECONDE	
Plafond de ressources des ménages éligibles aux logements sociaux PLUS et PLAI (au 01/01/2016) sur la base du revenu fiscal de référence	
1 pers	11 060 €
2 pers	15 115 €
3 pers	19 370 €
4 pers	21 562 €

BILAN FINANCIER DE L'OPERATION (MONTANT EN EURO)	
ACQUISITION DE L'OPERATION (HT)	84 000 €
COÛT TOTAL DE L'OPERATION (TTC)	82 400 €
SUBVENTIONS ADRESSABLES	
Etat - CMAJ	
Region Nouvelle-Aquitaine	
Departement - PLAI	8
Reserve parlementaire	8
Miscelane	
BILAN DES CHARGES DE LA COLLECTIVITE	172 000 €

BILAN DES CHARGES DE LA COLLECTIVITE (MONTANT EN EURO TTC)	
RESTE A CHARGE PRE VIDEUR DE LA COLLECTIVITE	74 700 €
Droit foncier payeur	60
Dont impôt	74 700
MONTANT DE L'ANNITE	
Dont impôt foncier	220 €
Loyer annuel (calculé à 4,56 €/m²)	4 109 €
RESTE A CHARGE DE LA COLLECTIVITE PAR AN	814 €

GIRONDE RESSOURCES

Gironde Ressources est un Etablissement Public Administratif créé à l'initiative du Département de la Gironde fin 2016.

L'Agence au service des territoires, conformément à ses statuts, propose dans son offre globale d'ingénierie une prestation foncière pour les collectivités locales adhérentes.

Elle est aujourd'hui en mesure d'analyser les besoins des communes et d'orienter si nécessaire vers les autres acteurs fonciers : EPFNA, SAFER.

Dotée d'outils informatiques adaptés, l'Agence peut mettre, notamment, à disposition des adhérents un logiciel cartographique simple d'utilisation, leur permettant de visualiser la couche cadastrale (plan et matrice), les documents d'urbanisme et les différents zonages règlementaires (comme les ENS ou encore les zones Natura 2000 par exemple).

Les adhérents pourront également procéder à la réalisation d'avis de valeur, lorsqu'elles souhaitent acquérir une parcelle bâtie ou non bâtie, grâce au logiciel de traitement simplifié de la base DVF (Données de valeurs Foncières de la DGFIP).

En complément, Gironde ressources propose également une aide à la rédaction des actes administratifs.

Le CAUE 33

Mise en place par le Conseil général de la Gironde en 1979, le CAUE de la Gironde a pour vocation la promotion de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement. Investit d'une mission de service public, le CAUE accompagne gratuitement les particuliers et les collectivités.

Le CAUE peut accompagner les particuliers et les collectivités territoriales dans leurs démarches de construction et d'aménagement. A ce titre, le CAUE de la Gironde peut guider les communes sur différents aspects :

- Suivre des projets de développement et d'aménagement au sein de votre collectivité ;
- Questions d'urbanisme et projets architecturaux
- Conduire une réflexion globale sur votre territoire

- Créer ou modifier un document d'urbanisme, aménager un territoire, un espace public
- Construire ou modifier un bâtiment public, créer de nouveaux logements, valoriser le petit patrimoine.

SAFER AQUITAINE ATLANTIQUE

Opérateur foncier historique en France , la SAFER bénéficie de missions d'intérêt général au service de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, du maintien et du développement de l'activité agricole en zone rurale et périurbaine et du développement durable des territoires ruraux.

Une convention-cadre lie le Département et la SAFER Aquitaine-Atlantique dans la mise en œuvre de ses interventions.

Ses missions :

- veille foncière, parfois prospection active, à la demande des collectivités (via le logiciel VIGIFONCIER), au travers de conventions de concours technique
- stockage foncier (bâti et non bâti) en zone naturelle, agricole ou forestière pour le compte de agriculteurs ou des collectivités locales
- location ou revente des biens stockés de manière transitoires aux agriculteurs ou collectivités locales
- évaluation des biens
- limitation de la spéculation foncière, grâce à sa connaissance du marché foncier et à son droit de préemption à usage agricole lui permettant d'acquérir des biens, y compris en révision de prix (à savoir à un prix moindre que le prix de vente).

LE CONSERVATOIRE DU LITTORAL

Cet établissement public a pour mission d'acquérir des parcelles du littoral bâties ou non bâties, menacées par l'urbanisation ou dégradées. L'objectif est d'en faire des sites restaurés, aménagés, et accueillant du public, dans le respect des équilibres naturels.

Propriétaire des sites qu'il acquiert, il en confie la gestion aux régions, départements, communes et groupements de communes, syndicats mixtes ou associations.

En Gironde, le conservatoire du littoral est propriétaire de 5 500 hectares dont 1 101 sont confiés au conseil départemental.

Une convention de partenariat lie le CD 33 et le CEL.

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

