



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°R75-2019-189

PUBLIÉ LE 9 DÉCEMBRE 2019

# Sommaire

## **ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA CHARENTE 16**

R75-2019-11-25-012 - Arrêté portant renouvellement de l'autorisation de l'unité d'accueil temporaire et d'urgence à caractère expérimental OASIS pour les situations complexes de jeunes à handicaps multiples d'ordre psychologique à Saint-Yrieix-sur-Charente gérée par FCOL (4 pages)

Page 3

## **ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

R75-2019-12-03-007 - Délibérations du bureau du 26 novembre 2019 n° B-2019-187 à B-2019-213 (269 pages)

Page 8

## **SGAR NOUVELLE-AQUITAINE**

R75-2019-12-09-001 - Arrêté inter-préfectoral du 9 décembre 2019 portant application de l'arrêté ministériel du 2 octobre 2018 pour la navigation des bateaux de croisière fluviale en zone 1 de l'estuaire de la Gironde (3 pages)

Page 278

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA  
CHARENTE 16

R75-2019-11-25-012

Arrêté portant renouvellement de l'autorisation de l'unité  
d'accueil temporaire et d'urgence à caractère expérimental

*Renouvellement de l'autorisation de l'unité d'accueil temporaire et d'urgence à caractère  
expérimental OASIS*

**OASIS pour les situations complexes de jeunes à**

**handicaps multiples d'ordre psychologique à**

**Saint-Yrieix-sur-Charente gérée par FCOL**

ARRETE du 25 NOV. 2019

portant renouvellement de l'autorisation de l'unité d'accueil temporaire et d'urgence à caractère expérimental OASIS pour les situations complexes de jeunes à handicaps multiples d'ordre psychologique à Saint Yrieix sur Charente (16710), gérée par la Fédération Charentaise des Œuvres Laïques (FCOL) sise à Angoulême (16000)

**Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé  
Nouvelle-Aquitaine**

**VU** le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 313-1 et L.313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ;

**VU** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de Directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

**VU** l'arrêté du 17 juillet 2018 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine portant adoption du projet régional de santé Nouvelle-Aquitaine ;

**VU** le schéma régional de santé du projet régional de santé Nouvelle-Aquitaine ;

**VU** schéma départemental de prévention et de protection de l'enfance 2016-2020 ;

**VU** l'arrêté du 23 octobre 2018 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine, relatif au programme Interdépartemental d'accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie (PRIAC) 2017-2021 de la région Nouvelle-Aquitaine ;

**VU** la décision du 1<sup>er</sup> octobre 2019 du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** l'arrêté conjoint n° 001004/2014 en date du 6 août 2014 portant autorisation de création d'une unité d'accueil temporaire et d'urgence à caractère expérimental pour les situations complexes de jeunes à handicaps multiples d'ordre psychologique par la Fédération Charentaise des Œuvres Laïques (FCOL) à Angoulême (16000) ;

**VU** la mission d'évaluation réalisée les 14 et 17 décembre 2018 au sein de la structure OASIS en application de l'article L313-7 du code de l'action sociale et des familles ayant pour objectifs d'apprécier la capacité de la FCOL à faire fonctionner l'expérimentation et d'évaluer les impacts, l'efficacité et l'efficience des mesures mise en œuvre dans le cadre de cette expérimentation ;

**VU** le courrier conjoint de l'ARS Nouvelle-Aquitaine et du Conseil départemental de la Charente en date du 20 septembre 2019 relatif à la prolongation de l'expérimentation du dispositif OASIS pendant 2 ans ;

**CONSIDERANT** qu'il ressort des constats réalisés par les évaluateurs de la mission d'évaluation la réelle nécessité de disposer de ce type de structure d'accueil au sein de la Charente ;

**CONSIDERANT** qu'il convient d'intégrer la structure dans un dispositif essentiellement médico-social impliquant l'arrêt de l'accueil des enfants orientés par les services de l'Aide Sociale à l'Enfance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 ;

**CONSIDERANT** que le projet est compatible avec les objectifs du schéma régional de santé de la région Nouvelle-Aquitaine et du schéma départemental de prévention et de protection de l'enfance 2016-2020 ;

**CONSIDERANT** qu'il répond aux besoins repérés par le schéma régional de santé et le schéma départemental de prévention et de protection de l'enfance 2016-2020 ;

**CONSIDERANT** qu'il satisfait aux règles d'organisation et de fonctionnement prévues par le code de l'action sociale et des familles ;

**CONSIDERANT** que le projet est compatible avec le PRIAC 2017/2021 de la région Nouvelle-Aquitaine;

**CONSIDERANT** qu'il présente un coût de fonctionnement en année pleine compatible avec le montant de dotations notifiées à l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

**SUR** proposition de la directrice de la délégation départementale de la Charente de l'ARS Nouvelle-Aquitaine et du directeur général des services du Conseil départemental de la Charente ;

## ARRETE

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Conformément à l'article L313-7 du code de l'action sociale et des familles, l'autorisation de l'unité d'accueil temporaire et d'urgence à caractère expérimental OASIS à Saint Yrieix sur Charente (16710), gérée par la Fédération Charentaise des Œuvres Laïques (FCOL) sise à Angoulême (16000) est renouvelée pour une durée de 2 ans, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2019.

**La structure ne pouvant plus accueillir d'enfants orientés par les services de l'Aide Sociale à l'Enfance à compter du 1er janvier 2020, celle-ci sera sous autorité unique de l'ARS Nouvelle-Aquitaine à compter de cette date.**

Au terme de la période ouverte par le renouvellement et au vu d'une nouvelle évaluation, l'ARS Nouvelle-Aquitaine évaluera le maintien ou l'arrêt du dispositif.

**ARTICLE 2** : Cet établissement est enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS) :

<b>Entité juridique</b> FEDERATION CHARENTAISE DES OEUVRES LAIQUES	<b>Entité établissement</b> UNITE D'ACCUEIL TEMPORAIRE OASIS
N° FINESS : 16 000 643 3	N° FINESS : 16 001 567 3
N° SIREN : 775 563 208	code catégorie : 370 Etablissement Expérimental pour Personnes Handicapées
Adresse : 14 R MARCEL PAUL 16000 ANGOULEME	Adresse : 29 B R DES ECOLES 16710 ST YRIEIX SUR CHARENTE
Code statut juridique : 60 Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique	capacité : 8

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
844	Tous projets éducatifs thérapeutiques et pédagogiques	11	Hébergement Complet Internat	207	Handicap spécifique cognitif	8

**Mode de tarification : 05 – ARS/non DG**

**ARTICLE 3 :** Tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'unité d'accueil temporaire et d'urgence OASIS par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine et au recueil des actes administratifs du département de la Charente.

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, il pourra faire l'objet :

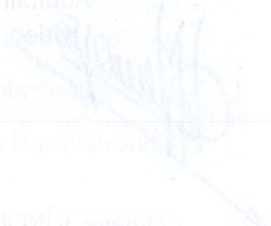
- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS et du président du conseil départemental,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent (ce dernier peut être saisi par requête adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou de manière dématérialisée via l'application « Télérecours citoyen » accessible sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)).

A Bordeaux, le **25 NOV. 2019**

Pour le Directeur général  
de l'Agence Régionale de Santé  
Nouvelle-Aquitaine,  
par délégation,

La Titulaire générale adjointe  
de l'Agence Régionale de Santé  
Nouvelle-Aquitaine,

Hélène JUNQUA

25 NOV 2019  
Pour le Directeur général  
de la Région Régionale Santé  
de la Nouvelle-Aquitaine  
  
Direction Régionale de la Santé  
et de la Prévention  
Région Nouvelle-Aquitaine  
Bâtiment A1000

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2019-12-03-007

Délibérations du bureau du 26 novembre 2019 n°

B-2019-187 à B-2019-213



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019- 187

**Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de Cavignac (33) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de Cavignac (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil  
d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète Pour la Préfète.

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de Cagnac (33) et l'EPFNA**

**Objet** : Reconversion d'immeubles vacants en commerces et logements

**Contexte** : Commune située à l'extrême nord de la Gironde. Elle possède deux échangeurs sur la RN 10 qui ont permis d'attirer de nombreuses familles depuis la fin des années 90. La commune a été profondément marquée par les produits détaxés en 2005 et 2008 qui ont complètement déstabilisé le marché immobilier et vidé le centre bourg. Les deux zones d'activités situées au nord et au sud du bourg captent eux l'essentiel du flux commercial.

**Projet** : Le long de la RD 113 qui structure encore le bourg plusieurs fonciers sont vacants et occupent des emprises importantes donnant une image négative. La commune souhaite dès lors intervenir en renouvellement urbain pour reconquérir ces fonciers vacants et permettre la sortie de programme mixte logements commerces. Une fois les fonciers acquis un point de vigilance sera apporté à limiter la sortie de projets commerciaux entrant en concurrence avec la redynamisation de la commune voisine.

**Durée** : 4 ans

**Montant** : 300 000,00 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Projet 1 : Ancien magasin d'électroménager à vendre sur une parcelle de 1 030 m<sup>2</sup> et dans lequel la commune souhaite l'implantation d'un nouveau commerce de proximité qui générerait du flux au cœur du bourg.

Projet 2 : Ancienne boulangerie et logements vacants à l'étage sur une parcelle de 106 m<sup>2</sup>. La commune souhaite intervenir suite à l'acquisition pour favoriser l'installation d'un commerce de bouche.



**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022**



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-19-  
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE CAVIGNAC (33)**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Cavignac** dont la Mairie est située 61 Avenue de Paris – 33620 CAVIGNAC, représentée par son maire, **Monsieur Jean-Jacques EDARD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la commune** » ;

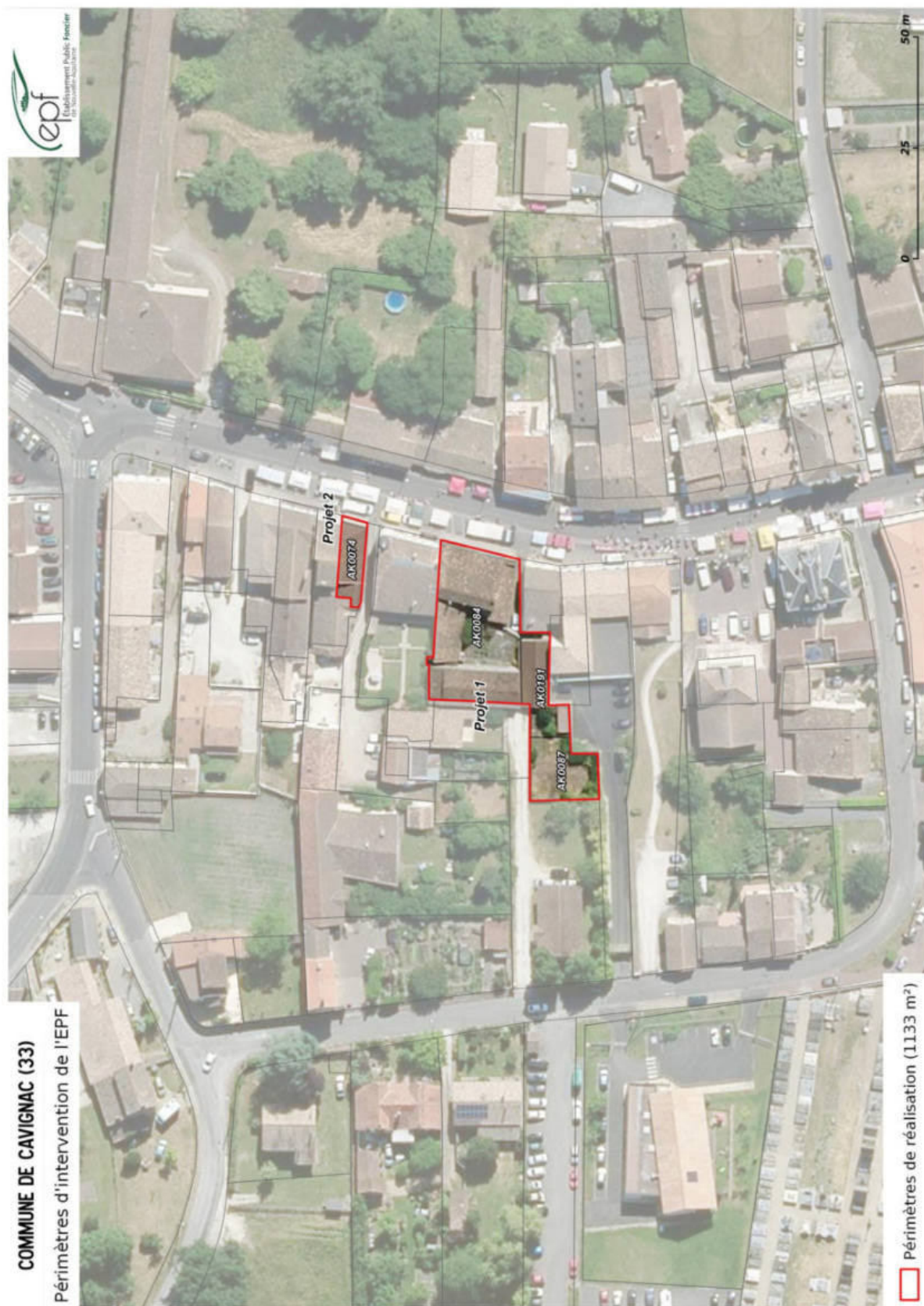
**D'une part,**

**Et**

**L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du ..... en date du .....  
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**D'autre part.**

## Identification des périmètres d'intervention



## Identification des périmètres d'intervention



## PRÉAMBULE

### La Commune de Cavignac

La Commune de Cavignac est située au nord-est du Département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle se situe à la confluence de La Saye, affluent de l'Isle et sous-affluent de la Dordogne, et du Meudon, sous-affluent de l'Isle.

Située en Haute-Gironde, la Commune de Cavignac fait partie de l'arrondissement de Blaye et dépend du canton du Nord-Gironde.

Elle appartient également aux 11 communes composant la Communauté de communes Latitude Nord Gironde, depuis sa création le 27 décembre 1999.

Le territoire communal est au cœur d'un carrefour routier. Il est traversé par la N10. Deux échangeurs sont également présents sur le territoire, offrant des accès directs.

Cavignac se situe à 24kms au nord-ouest de Libourne, à 30kms au nord de Bordeaux, et à 75kms au sud d'Angoulême. Cette position stratégique et ce réseau routier important font de Cavignac une commune favorable aux échanges au développement économique et à l'accueil de nouveaux habitants.

Intégrée à l'aire urbaine de Bordeaux, Cavignac est également une commune à vocation résidentielle, pour les ménages quittant les villes-centres pour s'installer en périphérie afin de rechercher une meilleure qualité de vie, et un cadre de vie préservé.

La Commune de Cavignac bénéficie également de nombreux transports. En effet, la gare de Cavignac assure la desserte entre Chartres et Bordeaux Saint-Jean, par la ligne TER Nouvelle-Aquitaine.

Par ailleurs, elle est intégrée au réseau de bus TransGironde, rayonnant sur tout le département. La municipalité a également mis en place un service de transports scolaires.

L'ensemble de ces transports permettent ainsi à la Commune de Cavignac de maintenir son dynamisme et son attractivité, et de bénéficier du bassin d'activités des agglomérations charentaises et girondines.

En 2016, la Commune de Cavignac compte 1 981 habitants. La commune n'a franchi le seuil des 1000 habitants que dans les années 1920. Malgré une baisse démographique dans l'entre-deux-guerres, la population cavignacaise a doublé en un siècle, avoisinant désormais les 2000 habitants.

L'évolution démographique est donc en hausse, avec un taux d'évolution moyen annuel de 3,4%. Par ailleurs, la population cavignacaise demeure assez jeune, avec seulement 21,4% de sa population ayant 60 ans et plus.

Le bourg de Cavignac se concentre autour de la RD 135, et est mité en plusieurs îlots d'habitations.

En 2015, le parc de logements cavignacais est composé de 87,3% de résidences principales, et très peu de résidences secondaires et occasionnelles (seulement 0,5%). Par ailleurs, ce parc de logements est relativement mixte, puisque seulement 2 logements sur 3 sont des maisons (33% d'appartements sur le parc).

Seulement 53,4% sont propriétaires de leur logement.

La Commune de Cavignac connaît un fort taux de vacance depuis quelques années. En effet, 12,2% du parc est vacant, représentant 119 habitations sur les 979 du parc.

Cette vacance peut s'expliquer de deux manières, dans un premier temps le parc de logements du centre-bourg est vieillissant car construit avant 1945 et non réhabilité, dans un second la commune a connu une arrivée importante de population du fait des défiscalisations pour la construction de logements. Ces deux facteurs ont favorisé la perte de population au sein du centre-bourg et la vétusté des logements.

Historiquement, la Commune de Cavignac est un petit territoire viticole, associé à la production de plusieurs vins d'appellations (Crémant de Bordeaux, Côtes de Bordeaux, Bordeaux supérieur, Côtes de Blaye, Blaye et Bordeaux). L'ensemble de ces appellations bénéficient d'un label français AOP, et d'un label européen AOP.

Outre cette économie viticole, Cavignac est également une commune commerçante, aux portes de la région aquitaine. En effet, l'économie locale s'est nettement développée grâce à l'important trafic amené par la N10. Ainsi, depuis le début du XXIe siècle, la Commune de Cavignac, intégrée à l'aire urbaine de Bordeaux, attire de nombreuses entreprises et de nouveaux habitants.

A chaque extrémité du bourg se trouve une zone accueillant des activités économiques. Ces zones ont apporté à la commune une certaine prospérité économique cependant elles ont également induit des effets négatifs. D'une part ces zones accueillant souvent de grandes enseignes et étant attractive de par la mise en concurrence des commerces, ont pu être l'une des causes de la perte de commerce de proximité en centre-bourg. D'autre part la population cavaignacaise et extérieure, s'arrêtant dans ces zones regroupant de multiples services, ne passe plus par le centre-bourg, ce qui peut être l'un des facteurs de perte de dynamisme du centre.

L'enjeu pour la commune est donc de maintenir ce dynamisme économique et cette attractivité communale, en résorbant la vacance notamment en centre-bourg.

## **Le projet de la Commune :**

**La commune** de Cavaignac souhaite entreprendre une politique d'action foncière importante pour la redynamisation de son centre-bourg. Pour cela, elle sollicite l'**EPFNA** sur plusieurs fonciers identifiés comme stratégiques pour mettre en œuvre cette politique.

Depuis 2014, **la commune** a décidé de transformer son Plan d'Occupation des Sols, désormais plus opposable, en un Plan Local d'Urbanisme, avec l'aide de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde qui est compétente en matière de suivi de la procédure d'élaboration. La modification des documents d'urbanisme a pour vocation d'une part, d'assurer une meilleure gestion de l'espace sur le territoire, et d'autre part, de définir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour y fixer les grandes orientations d'aménagement, sous réserve des objectifs et principes du développement durable.

Le Plan local d'urbanisme de **la commune** est en cours de rédaction.

La municipalité, lancée dans une politique de redynamisation urbaine, souhaite donc acquérir plusieurs fonciers en centre-bourg afin de réimplanter des commerces et des services de proximité.

**La commune** sollicite donc l'intervention de l'**EPFNA** afin de négocier et d'acquérir ces fonciers, et réaliser, si nécessaire les travaux de démolition et/ou sécurisation, dans le but de redynamiser le centre-bourg.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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 commune** et **l'EPFNA** ;
- définir les engagements et obligations que prennent **la commune** et **l'EPFNA** 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'EPFNA** et de **la commune**, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par **l'EPFNA** seront revendus à la commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

- réalisation d'études foncières ;
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la commune;
- 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 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

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

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

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

Ce périmètre correspond au centre-bourg (périmètre identifié en vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par **la commune**. L'**EPFNA** pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec **la commune** et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.

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

Le droit de préemption sera délégué à l'**EPFNA** sur ce périmètre, à travers une délibération du conseil municipal, identifiant les parcelles cadastrales objet de cette délégation, ainsi que le projet envisagé.

Au sein de ce périmètre, une démarche double de veille et d'études pourra être engagée sur demande de la collectivité.

En effet, une analyse approfondie du tissu commercial, de l'habitat et des flux de circulation pourra être réalisée par l'**EPFNA** et **la commune** en vue de déterminer les conditions d'interventions foncières de la redynamisation commerciale et du parc de logements. Cette étude se baserait alors sur les nombreux atouts de la commune en termes de commerces, de structure urbaine, mais aussi de tourisme avec la mise en valeur du patrimoine culturel, architectural et naturel et devra identifier les carences en termes d'infrastructures (hôtellerie, restauration, lieux de visites...) et localiser leurs implantations potentielles. L'analyse fine du tissu commercial et du parc de logements pourrait, de la même manière, identifier les carences à combler pour accroître, en cœur de bourg, les conditions d'une plus grande attractivité, localiser les implantations futures et favoriser la réimplantation de logements confortables adaptés au territoire, à la population et aux modes de vie actuels.

Que ce soit dans le domaine du commerce ou de l'habitat, l'intervention de la collectivité et de l'**EPFNA** devra se faire au sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

À l'issue de la réalisation des études de marché un avenant à la convention pourra permettre d'inclure les fonciers au sein d'un périmètre de réalisation.

## **2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ce périmètre, en rouge sur la carte, correspond aux projets suivants :

- **Projet 1** : Parcelles cadastrées section AK n°84, AK n°87, AK n°191

Site : Les fonciers sont situés aux 71 avenue de Paris. Les trois parcelles constituent une emprise foncière de 1030 m<sup>2</sup> pour une superficie bâtie de 276 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un ensemble d'immeubles à vendre en cœur de bourg. Une partie en second rang de rue comprenant une ancienne maison d'habitation, un hangar de stockage et un garage qui sont actuellement inoccupés. L'autre partie, comprend un magasin d'électro-ménager actuellement en activité.



Projet : **La commune**, dans une politique de revitalisation de son centre-bourg, souhaite conforter la présence des commerces sur son territoire. C'est dans cette optique qu'elle souhaite une intervention de l'EPFNA en acquisition. Le local est dans un état général vétuste et donne une image désuète.



- **Projet 2** : Parcelle cadastrée section AK n°74

Site : Le foncier est situé aux 77 avenue de Paris. La parcelle est d'une surface de 106 m<sup>2</sup> pour une superficie bâtie de 181 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un immeuble comprenant un local commercial vacant au rez-de-chaussée, un logement à l'étage. Ce foncier est idéalement situé au sein du bourg de Cavignac.

Projet : **La commune**, dans une politique de revitalisation de son centre-bourg, souhaite conforter la présence des commerces sur son territoire.

Le foncier appartient à un couple de retraités. Ils habitent toujours l'appartement du premier étage. Aucune solution de reprise commerciale n'a été trouvée en ce qui concerne la pâtisserie du rez-de-chaussée.

Le local de vente ainsi que le laboratoire de cuisine sont dans un état vétuste et ne respectent plus les normes.

Le projet de la commune sur ce foncier et de remettre en état ce bâti commercial afin de réimplanter un commerce de bouche dans l'idéal.

A ce titre, parallèlement aux négociations, des études complémentaires pourront être réalisées afin de mettre en avant plusieurs scénarios d'aménagement. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière et financière de l'opération.

**L'EPFNA** préemptera avec l'accord de la commune de manière systématique sur ce périmètre et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de **la commune**.

**L'EPFNA** pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la commune 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'EPFNA** sur ce périmètre, à travers une délibération du conseil municipal, identifiant les parcelles cadastrales objet de cette délégation, ainsi que le projet envisagé.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, **L'EPFNA** pourra mener avec la commune une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Suite à l'acquisition, la commune et **L'EPFNA** réaliseront un cahier des charges de consultation en vue d'une cession des fonciers et de permettre la réalisation du projet validé par **la commune**.

### **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 de Nouvelle-Aquitaine est de TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € H.T).

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

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

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 commune** vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et **L'EPFNA** redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur

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

La Commune de Cavignac  
représentée par son Maire,

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

**Jean-Jacques EDARD**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....  
en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019-188

**Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de Monséguir (47) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de Monséguir (47) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil  
d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de Monségur (47) et l'EPFNA**

**Objet** : Redynamisation centre bourg

**Contexte** : Située entre Villeneuve-sur-Lot et Fumel, Monségur compte 401 habitants. Elle occupe une situation de promontoire surplombant la Vallée du Lot. Cette situation lui permet de jouir d'une attractivité touristique au sein de la vallée et d'attirer des ménages retraités ou pré-retraités en recherche d'un cadre de vie agréable.

**Projet** : En vue de redynamiser son centre ancien, la commune souhaite implanter au cœur du bourg des commerces et services qui ne rentraient pas en concurrence avec les ZAE. Ces implantations permettraient de recréer un flux au sein du bourg qui profiterait à l'ensemble des activités

**Durée** : 4 ans

**Montant** : 150 000,00 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Périmètre de veille : bourg de Monségur

Périmètre de réalisation: maison vacante place du Souvenir. Ce bien fait face au belvédère aménagé par la commune et se situe à proximité des équipements publics. La commune souhaite y implanter après acquisition un commerce de proximité et des logements communaux pour consolider le parcours touristique et attirer de nouveaux habitants.





## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

*Commune de Monségur*



### CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 47-19- D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

**LA COMMUNE DE MONSÉGUR (47)**

ET

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

**Entre**

**La Commune de Monségur** dont la Mairie est située Le Bourg – 47150 MONSÉGUR, représentée par son maire, **Madame Jeannine JOURDANE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

**D'une part,**

**Et**

**L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du ..... en date du .....  
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;


**D'autre part.**



0 25 50 m

Page 2 sur 9

**COMMUNE DE MONSÉGUR (47)**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Projet 1

 Périmètre de réalisation (161 m<sup>2</sup>)



**Identification des périmètres d'intervention**

## PRÉAMBULE

### La Commune de Monségur

La Commune de Monségur est située au nord-est du département du Lot-et-Garonne, en région Nouvelle-Aquitaine sur les hauteurs de la vallée Lot. Il s'agit de la Commune la plus haute du département avec un bourg culminant à 236 mètres.

Elle fait partie de l'arrondissement de Villeneuve-du-Lot et dépend du canton du Haut Agenais en Périgord. Elle appartient également aux 43 communes composant la Communauté de communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord, depuis sa création le 31 décembre 2012.

En 2016, la Commune de Monségur accueillait 401 habitants. Bien que sa démographie avoisinait les 500 habitants au début du XIXe siècle cette dernière a chuté jusqu'à 279 habitants en 1968.

Toutefois, on assiste depuis à une reprise démographique progressive, avec l'installation de nouvelles populations attirées par le cadre vie et le prix attractif de l'immobilier. Cependant, la population demeure assez vieillissante, avec plus de 35,1% de la population de plus de 60 ans en 2016 contre 30% en 2011.

Pourtant, la Commune de Monségur bénéficie d'une position de carrefour, à seulement 20 minutes de l'agglomération de Villeneuve-sur-Lot et à mi-chemin entre les pôles de Monflanquin et Fumel. Les habitants bénéficient donc de la proximité des commerces et services de ces trois pôles.

Tout au long de l'année, la municipalité maintient le dynamisme de la Commune grâce à des manifestations locales soutenues par son riche tissu associatif.

L'économie communale accueille une quarantaine d'établissements, très majoritairement tournées vers l'agriculture (plus de la moitié). Les coteaux de Monségur abritent une agriculture variée avec des vergers, des cultures céréalières mais aussi de l'élevage.

Monségur a également pu sauvegarder son école et sa cantine grâce au RPI avec les communes voisines.

En 2016, le parc de logement présente une offre de logement très monotypée, avec 97,2% de maisons individuelles. Il est composé de 81,6% de résidences principales, et 13,2% de résidences secondaires et occasionnelles.

Ce parc de logement est assez hétérogène, avec 27% de logements anciens datant d'avant 1945, 63,5% de logements construits entre 1945 et 2005, et seulement 9,6% de logements récents.

En revanche, la Commune de Monségur connaît un faible taux de vacance, en dessous de la moyenne départementale, avec seulement 5,2% de son parc vacant, soit 11 logements. Toutefois, la Commune souffre d'un déficit de logements locatifs malgré la demande et son parc de quatre logements communaux.

### Le projet de la Commune :

La Commune de Monségur a déjà entrepris une politique d'action foncière importante pour la redynamisation de son centre-bourg.

En effet depuis plusieurs années elle a mené une action de valorisation et de réfection de ses bâtiments communaux, mais surtout elle a entrepris un embellissement important de ses espaces publics.

Ainsi la création en 2018 d'un parcours touristique, avec plusieurs belvédères, pour mettre en valeur les points de vue sur les paysages alentours dont bénéficie le village a fait l'objet d'investissements importants.

Ces aménagements importants doivent permettre au bourg d'attirer les touristes pour en faire une étape, dans leur séjour entre Vallée du Lot et Périgord.

Cependant si la Commune dispose de plusieurs offres de logements elle n'abrite plus de commerce pouvant permettre aux touristes ou aux habitants de profiter plus longuement du cadre et de la qualité de vie qu'offre son environnement.

De plus, malgré les quatre logements communaux récemment réhabilités, Monségur souffre d'un manque de logements locatifs pour ses habitants mais aussi pour attirer des jeunes ménages sur son territoire.

La Commune sollicite donc l'intervention de l'EPFNA afin de négocier et d'acquérir un foncier au cœur du bourg, pour installer une activité commerciale et des logements communaux.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**L'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'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la collectivité et l'EPFNA 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'EPFNA et de la collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

- réalisation d'études foncières ;
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la collectivité ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

### **ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

Les modalités d'intervention de l'EPFNA 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 bourg de Monségur (périmètre identifié en vert sur la carte) et doit permettre de pouvoir saisir des opportunités foncières sur des fonciers vacants ou des terrains densifiables.

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

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

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

Au sein de ce périmètre, une démarche double de veille et d'études pourra être engagée sur demande de la collectivité.

En effet, une analyse approfondie du tissu commercial, de l'habitat et des flux de circulation pourra être réalisée par l'EPFNA et la collectivité en vue de déterminer les conditions d'interventions foncières de la redynamisation commerciale et du parc de logements. Cette étude se baserait alors sur les nombreux atouts de la commune en termes de commerces, de structure urbaine, mais aussi de tourisme avec la mise en valeur du patrimoine culturel, architectural et naturel et devra identifier les carences en termes d'infrastructures (hôtellerie, restauration, lieux de visites...) et localiser leurs implantations potentielles. L'analyse fine du tissu commercial et du parc de logements pourrait, de la même manière, identifier les carences à combler pour accroître, en cœur de bourg, les conditions d'une plus grande attractivité, localiser les implantations futures et favoriser la réimplantation de logements confortables adaptés au territoire, à la population et aux modes de vie actuels.

Que ce soit dans le domaine du commerce ou de l'habitat, l'intervention de la collectivité et de l'EPFNA devra se faire au sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

À l'issue de la réalisation des études de marché un avenant à la convention pourra permettre d'inclure les fonciers au sein d'un périmètre de réalisation.

## **2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ce périmètre, en rouge sur la carte, correspond aux projets suivants :

- **Projet** : Maison vacante – place du Souvenir

Site : Parcelles cadastrées section B 237 et B 669

Le foncier est une habitation vacante en R+2 au cœur du bourg de Monségur, à proximité de l'ensemble de ses équipements publics et face au belvédère récemment réaménagé.

Le bâtiment est vétuste et souffre du manque d'entretien depuis de nombreuses années. Dès lors il crée une véritable friche urbaine au cœur du bourg qui nuit à l'image et l'attractivité de Monségur.

Projet : La Commune de Monségur souhaite poursuivre son action de revitalisation et de réaménagement du centre-bourg qu'elle a entrepris avec la création d'un parcours touristique panoramique autour du bourg. Pour cela elle souhaite installer un commerce multi-service (avec possibilité de restauration), pour permettre à ses habitants mais aussi aux touristes de passage, de profiter de ce cadre de vie. Les étages du foncier doivent quant à eux permettre d'accueillir des logements communaux ou le logement des gérants du commerce.

Une étude de marché et de reconversion du bâtiment pourra être effectuée à la demande de la Commune.

Phasage prévisionnel :

2020-2021 : Acquisition du foncier

2023-2024 : Cession du foncier à la Commune

A ce titre, parallèlement aux négociations, des études complémentaires pourront être réalisées afin de mettre en avant plusieurs scénarios d'aménagement. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière et financière de l'opération.

Sur ce foncier l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

L'EPFNA préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, l'EPFNA pourra mener avec la collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Suite à l'acquisition, la collectivité et l'EPFNA réaliseront un cahier des charges de consultation en vue d'une cession commune des fonciers de la collectivité et de l'EPFNA et de permettre la réalisation du projet validé par la collectivité.

### **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 de Nouvelle-Aquitaine est de CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (150 000 € H.T).

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

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

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'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur



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

La Commune de Monségur  
représentée par son Maire,

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

**Jeannine JOURDANE**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....  
en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019-189

**Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune d'Escassefort, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune d'Escassefort, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil  
d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le **03 DEC. 2019**

La préfète  
**Pour la Préfète,**

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

**Patrick AMOUSSOU-ADEBLE**

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune d'Escassefort, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA**

**Objet** : Redynamisation centre bourg

**Contexte** : Située à 11 km de Marmande, la Commune a connu une hausse de sa population de 6 % depuis 1999. Elle est caractérisée par une population plus jeune et plus aisée que la moyenne de l'agglomération soulignant l'attractivité pour les ménages primo accédant à la recherche de foncier accessible et de logements confortables. La croissance même de la commune s'est d'ailleurs faite au détriment de la reconversion des logements les plus anciens du centre bourg, le taux de vacance ayant ainsi augmenté pour atteindre 16 % du parc total.

**Projet** : Développement de l'activité en cœur de bourg pour redynamiser la centralité face à une implantation diffuse en lotissement.

**Durée** : 4 ans

**Montant** : 200 000,00 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Périmètre de veille foncière sur le secteur du centre-bourg (cf. carte)

Périmètre de réalisation correspondant aux fonciers à acquérir

Projet 1 : Rue des remparts/rue du pont, parcelle de 33 m<sup>2</sup> composée d'un bati vacant et dégradé à démolir pour conforter et aérer la place centrale de la commune.

Projet 2 : rue des Fontaines parcelle de 105 m<sup>2</sup>, bati vacant devant faire l'objet d'un programme de logements communaux.

Projet 3 : bâtiment vacant remarquable d'une surface cadastrale de 207 m<sup>2</sup> pouvant faire l'objet d'un programme de logements communaux.

Projet 4: Rue des fontaines, acquisition d'un foncier bati d'une surface cadastrale de 311 m<sup>2</sup> pour l'extension du dernier commerce de la commune.



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



### CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-18- D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE ESCASSEFORT

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

**La Commune de ESCASSEFORT**, dont la Mairie est située Route de Lévigac, 47350 ESCASSEFORT, représentée par son maire, **Monsieur Christian FRAISSINEDE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,

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

**D'une part,**

**Val de Garonne Agglomération** dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Daniel BENQUET**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du conseil communautaire D2017A08 en date du 2 février 2017

Ci-après dénommée « **VGA** » ;

Et

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du ....., ou Bureau

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**D'autre part**

# Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE D'ESCASSEFORT (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF



# PRÉAMBULE

## La Commune de Escassefort

Escassefort est une commune rurale située dans le département du Lot-et-Garonne, à 11 kilomètres au Nord/Est de Marmande, à 20 minutes de Duras et aux portes du département de la Gironde (25 kilomètres de La Réole). Elle fait partie de l'arrondissement de Marmande et du canton « *les Coteaux de Guyenne* ». La commune est actuellement membre de Val de Garonne Agglomération.

Entourée par les communes de Saint-Avit, Virazeil, Lachapelle et Mauvezin-sur-Gupie, Escassefort est située à 10 km au nord de Marmande, la plus grande ville à proximité.

L'autoroute A62, reliant Bordeaux à Toulouse, est accessible via la sortie n°5 de Samazan (située à 20 kilomètres), ou celle de La Réole (située à 25 kilomètres).

La Gare SNCF de Sainte-Bazaille, certes limitée en termes de desserte, se situe à 6 kilomètres ; celle de Marmande, offrant davantage de possibilités, notamment la ligne Bordeaux-Agen, est quant à elle localisée à seulement 11 kilomètres.

A la fin de la 2<sup>nd</sup>e Guerre Mondiale, la commune recense 490 habitants. La population a augmenté de manière constante chaque décennie pour arriver en 2016 à 591 habitants (densité de 42,5 habitants/km<sup>2</sup>). A titre indicatif, la commune a connu une hausse de 6,3% de sa population par rapport à 1999. La situation géographique de la commune située à proximité des pôles économiques de Marmande et de Duras lui permet d'être attractive pour les ménages souhaitant désormais vivre à l'extérieur des villes, afin de profiter du calme que peut offrir la campagne et de logements confortables.

En 2016, le taux d'activité des 15-64 ans est supérieur à celui de l'agglomération (80,4% contre 72% pour VGA) ; la même année, le taux de chômage pour la même tranche d'âge (9,1% seulement) est largement inférieur à celui constaté pour VGA (15%) ou pour le département (14,3%). Un grand nombre de personnes résidant à Escassefort travaille à l'extérieur de la commune, celle-ci bénéficiant d'un emplacement privilégié entre trois pôles assez importants en termes de concentration d'emplois : La Réole, drainant environ 2 800 personnes, Marmande, quasiment 11 000, ou encore Duras avec plus de 650 emplois dans sa zone. Les nouveaux arrivants disposent d'un certain niveau de revenus et sont à la recherche d'une primo-accession ou de davantage de prestations qu'ils peuvent trouver sur le territoire escassefortais. Le revenu disponible par unité de consommation est supérieur sur la commune de Escassefort (19 397 € annuel) par rapport à celui constaté sur VGA (18 712 € annuel).

59 établissements sont recensés sur la commune au 31 décembre 2015, l'agriculture est très présente avec une part de 28,8% de ses établissements (bien supérieur à la moyenne de VGA, aux alentours de 14%). La commune recense également 28 établissements compris dans le secteur du commerce, transports et services divers (47,5%). Le siège d'une importante association SOLINCITE est implanté sur la commune depuis de nombreuses années. L'association gère 250 salariés répartis sur l'ensemble du département. Un IME reçoit une quinzaine d'adolescents dans un bâtiment jouxtant l'église.

La commune comprend également sur son territoire une école en Regroupement Pédagogique Intercommunal avec la commune de Mauvezin-sur-Gupie qui comprend 75 élèves à Escassefort.

Concernant le parc de logements, en 2014, celui-ci est composé de 80,9% de résidences principales (taux inférieur à la moyenne de VGA). S'en déduit un taux de logement vacant de 16%, bien au-dessus de la moyenne de VGA (10,7%) et du département (12%).

Le parc de logements escassefortais se compose pour 79% de maisons construites après 1945 édifiées principalement en lotissements et pavillons autour du centre-bourg de la commune. La quasi-totalité de ces habitations sont actuellement occupées et répondent d'une meilleure manière aux critères des ménages dans le choix de louer ou d'acheter un logement sur la commune. A l'inverse, le parc de logements plus ancien est situé en centre-bourg et souffre d'une vacance très importante liée à la vétusté des bâtiments et à l'exode de la population du centre-bourg vers des logements en périphérie plus adaptés.

Deux grands projets immobiliers neufs, se sont réalisés sur la commune en 2005 et 2008. Ces nouveaux logements (appartements) ont permis d'attirer de nombreux ménages sur le territoire désireux de s'installer dans un logement adapté à leurs besoins et qui offre tout le confort actuellement recherchée (place de parking, cuisine aménagée, salle de bain récente...). Pour illustrer ce propos, il est intéressant de constater que plus de la moitié de la population escassefortaise (51,4%) habite dans sa résidence principale depuis moins de 9 ans.

Ces chiffres témoignent de la réelle scission du parc de logements de la commune, en deux types de biens. La première moitié est constituée de logements récent et adapté aux besoins des ménages. La totalité d'entre eux sont actuellement occupés.

L'autre partie est constituée de logements plus anciens, vétustes, et ne répondent plus aux exigences de familles et de couples qui recherchent un bien pour se loger. Beaucoup de ces logements, situés dans le centre-bourg, sont actuellement vacants.

La commune d'Escassefort, consciente de ces problématiques, souhaite intervenir sur son centre bourg dans le but de réhabiliter des biens actuellement dégradés et redynamiser ce secteur en confortant les commerces déjà existants.

## **Le Projet de la Commune :**

La Commune d'Escassefort souhaite continuer sur sa dynamique de redynamisation et de réhabilitation de son bourg amorcée depuis plusieurs années. Elle accueille depuis plusieurs années de nouveaux ménages désireux de s'installer dans un environnement confortable et éloigné des secteurs urbanisés.

L'augmentation régulière de sa population, la pérennité de l'activité économique sont autant d'éléments qui la poussent à agir pour se donner les moyens de rester attractive.

En premier lieu, elle souhaite travailler sur son centre-bourg, qui comporte depuis maintenant plusieurs années des bâtiments dégradés et insalubres, à usage initial et unique d'habitation. L'objectif est de réhabiliter ces biens dégradés et actuellement vacants en logements adaptés aux besoins actuels des ménages et ainsi redonner une image attractive du centre bourg.

La collectivité souhaite faire revenir la population dans son cœur de bourg, et ainsi encourager d'autres habitants à venir s'implanter sur son territoire. Il s'agit d'en faire un véritable lieu de vie, fédérateur et centralisateur, comme il pouvait l'être il y a quelques années.

La commune a amorcé depuis quelques années une réelle réflexion sur l'aménagement des espaces publics et de la voirie de son bourg. L'EPF devra s'inscrire dans cette réflexion lors de l'acquisition des fonciers objets de la convention opérationnelle. Certains bâtiments en état de



délabrement avancés pourront être acquis dans une optique d'aérer le tissu urbain, et ainsi améliorer l'image du bourg.

La commune cherche à réhabiliter les bâtis anciens et dégradés de son centre-bourg, pour limiter la vacance sur son territoire.

Les volontés clairement affichées par les élus sont les suivantes :

- Lutter contre la vacance résidentielle, en faisant agir les propriétaires dans la mesure du possible,
- Réhabiliter les bâtis anciens du centre-bourg,
- Conforter les commerces existants sur le territoire communal.

En axant le développement de leur territoire sur ces éléments, les élus souhaitent être acteurs de la dynamique amorcée depuis des années, et donc maîtriser leur évolution, et dans le respect de la limitation de l'étalement urbain.

Dans cette optique, le Plan Local d'Urbanisme va très prochainement faire l'objet d'une révision, afin de l'adapter aux nouveaux enjeux du territoire.

L'intérêt pour la collectivité est de s'adapter à l'arrivée de nouvelles personnes, sans léser la population « historique ». Ceci passe par le maintien d'un cadre de vie agréable, et de la sérénité recherchée par les administrés présents sur le territoire. Elle a la volonté de profiter des opportunités qui s'offrent à elle, afin de poursuivre le mouvement positif enclenché sur le territoire.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Escassefort à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg non seulement avec la création de logements réhabilités, mais aussi grâce à la pérennisation de commerces. Cette mobilisation permettrait de limiter considérablement l'étalement urbain, et de renforcer le rôle de la centralité.

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en

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

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

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

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

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

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

# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

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

## Article1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Val de Garonne Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 47-17-048 signée le 04 janvier 2018, conformément à la décision du Président-DP 2017-272 du 7 décembre 2017 et du conseil d'administration du 28 novembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'Agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté d'Agglomération il est convenu que le partenariat doit permettre à la communauté d'Agglomération le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

Val de Garonne Agglomération et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum (adaptable en fonction des communes), pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs) ;
- Rééquilibrer l'Habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques et agricoles avec la SAFER
- Développement des parcs d'activité économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la consommation de terres agricoles (l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain) ;
- Favoriser le développement du foncier agricole dans le cadre de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement (notamment, l'agriculture biologique) à travers un travail et une convention tripartite avec la SAFER
- Limiter la spéculation foncière ;
- Œuvrer au déploiement des services et commerces de proximité
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

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

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

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références

Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que

L'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

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

Ce périmètre correspond au secteur de centre-bourg (en vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.

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

### **2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

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

- **Projet 1: Maison d'angle rue des remparts / rue du pont.**

Site : Parcelle cadastrée section A n°447, située « 21 rue des remparts », pour une contenance globale de 33 m<sup>2</sup> et une surface bâtie de 66 m<sup>2</sup>. Ce bâtiment très ancien a été construit en 1805. Le parcellaire en question, propriété privée, est localisé en face de la Place Léopold Renon, en plein centre-bourg.

Projet : La commune envisage d'acquérir rapidement ce bien. En effet, idéalement situé en cœur du bourg, il s'agit d'un bâti très ancien qui est vacant et dans un état de dégradation avancé. La commune souhaite maîtriser ce foncier avant qu'il ne devienne trop dangereux pour la sécurité publique.

Il est envisagé d'aérer la place centrale du village véritable lieu historique et touristique de la commune d'Escassefort.

La réalisation de ce projet s'accomplira avec l'étroite collaboration de « l'Architecte des Bâtiments de France » de par la situation géographique du bien en centre-bourg.

- **Projet 2 : Parcelle cadastrale section A n°450**

Site : Parcelle cadastrée section A n°450, située « 35 rue des Fontaines », pour une contenance globale de 105 m<sup>2</sup> et une surface bâtie de 180 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment en question, propriété privée, est traversant entre la « rue des Fontaines » et la « rue des Remparts » et est construit à flanc de rempart. Il est ainsi constitué d'une entrée sur chacune de ces rues.

Projet : Ce foncier, construit en 1870, a été rénové il y a 10 ans par son propriétaire. Ce dernier réside aujourd'hui à l'étranger. Actuellement, ce bien vacant se détériore d'année en année. La commune est en cours de réflexion afin de déclencher une procédure dite « *d'abandon manifeste* ».

La commune de Escassefort envisage d'acquérir rapidement ce bien avec l'appui de l'EPF dans le but de réaliser deux logements. Le projet est ici de créer à terme des logements communaux. Une réhabilitation du bâti est à envisager du fait de l'inaction par les propriétaires sur le bâtiment depuis plusieurs années.

- **Projet 3 : Parcelle cadastrale section A n°466**

Site : Parcelle cadastrée section A n°466 située « *Lieu-dit le Bourg* », en bordure de la départementale 297 pour une contenance globale de 207 m<sup>2</sup> et une surface bâtie de 62 m<sup>2</sup>. Le bâtiment a été construit en 1880 et est dans un mauvais état d'entretien.

Projet : Ce foncier est situé face à une grande bâtisse en cours de rénovation qui est l'un des bâtiments remarquables de la commune. Le foncier est actuellement en vente.

La commune souhaite réhabiliter ce foncier qui possède un potentiel architectural non négligeable par sa façade d'époque et ses murs en pierre. La réhabilitation de ce bâtiment de par sa situation géographique stratégique permettrait d'améliorer l'image du centre-bourg de Escassefort.

Le projet a terme serait de réaliser des logements adaptés propriété de la commune pour accueillir de nouveaux ménages, en recherche de qualité de vie dans les bourgs.

- **Projet 4 : L'extension de l'Escass'bar**

Site : Parcelles cadastrées section A n°456 et 457 situées « *43 rue des Fontaines* », attenant à l'actuel Bar/Restaurant « *l'Escass'bar* » pour une contenance globale de 311 m<sup>2</sup> et une surface bâtie de 95 m<sup>2</sup>. Le bien comporte un logement et un jardin en angle de 216 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment a été construit en 1830 et est dans un bon état de d'entretien.

Projet : La commune souhaite conforter les commerces présents sur son territoire. Un Bar/Restaurant attenant au foncier vient d'ouvrir ses portes récemment, et permet au centre-bourg de retrouver une vitalité nécessaire à son développement économique et touristique.

Si les actuels locataires pérennisent leur activité, la commune souhaite appuyer ces derniers, afin de développer l'activité et en faire un lieu de rendez-vous incontournable pour sa population.

Le projet de la commune est d'étendre le Bar/Restaurant par l'acquisition du foncier pour lui permettre d'agrandir sa salle et de créer des espaces de stockage. Le but à terme serait également d'aménager une terrasse dans l'actuel jardin pour dynamiser le centre-bourg d'Escassefort.

Afin de déterminer la meilleure affectation des fonciers, la commune pourra mobiliser l'EPF afin de mener des études de faisabilité. L'EPF pourra également l'appuyer pour aider à trouver un opérateur capable de réaliser l'aménagement des sites, conformément aux aspirations souhaitées par la commune pour ces fonciers.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200 000 € HT).

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

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

### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

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

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

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

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

La Commune de Escassefort  
représentée par son Maire,

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

**Christian FRAISSINEDE**

**Sylvain BRILLET**

Val de Garonne Agglomération  
représentée par son Président,

**Daniel BENQUET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n°  
20.../.. en date du ..... 20....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 47-17-048 entre Val de Garonne Agglomération et l'EPF de  
Nouvelle Aquitaine



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019- 190

**Convention opérationnelle pour la création d'un pôle éducatif, social et associatif en centre-bourg entre la commune de La Mothe-Saint-Héray, la CC Mellois en Poitou (79) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour la création d'un pôle éducatif, social et associatif en centre-bourg entre la commune de La Mothe-Saint-Héray, la CC Mellois en Poitou (79) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil  
d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le

03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la création d'un pôle éducatif, social et associatif en centre-bourg entre la commune de La Mothe-Saint-Héray, la CC Mellois en Poitou (79) et l'EPFNA**

**Objet** : Création d'équipements publics en centre-bourg

**Contexte** : La commune de La Mothe-Saint-Héray est localisée au sud-est du département des Deux-Sèvres, à 30 kilomètres à l'est de Niort et à 10 km au sud-est de Saint-Maixent-l'École. Elle fait partie de la communauté de communes Mellois en Poitou.

**Projet** : La commune et la communauté de communes souhaitent renforcer l'offre de services et le rôle structurant du centre-bourg de La Mothe-Saint-Héray en créant un pôle éducatif, social, associatif et culturel sur une emprise foncière située à proximité immédiate du groupe scolaire existant.

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 300 000,00 €

**Garantie de rachat** : 50 % Commune et 50 % CC

**Périmètre** : Site cadastré AD 329 et 433 sis 13 rue de la Libération d'une surface totale de 4 423 m<sup>2</sup>. Propriété bâtie à usage d'habitation comprenant un vaste jardin arboré.

COMMUNE DE LA MOTHE-SAINT-HÉRAY (79)  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Projet 1



□ Périmètre de réalisation (4486 m²)  
■ Foncier communal



**PROJET**

**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022**



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°79-19-**

**POUR LA CREATION D'UN POLE EDUCATIF, SOCIAL ET ASSOCIATIF EN CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE LA MOTHE SAINT-HERAY (79),**

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MELLOIS EN POITOU (79)**

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

**entre**

**La Commune de La Mothe Saint-Héray**, dont le siège est situé 2 place Clémenceau – 79800 LA MOTHE SAINT-HERAY, représentée par son maire, **Monsieur Alain DELAGE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du **XXXXXX**, ci-après dénommée « **la Commune** » ;

**La Communauté de communes Mellois en Poitou**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 place de Strasbourg – 79500 MELLE, représentée par son président, **Monsieur Fabrice MICHELET**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du **XXXXXXXXXX**, ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ;

**d'une part,**

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2019-XX du 11 juin 2019, ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

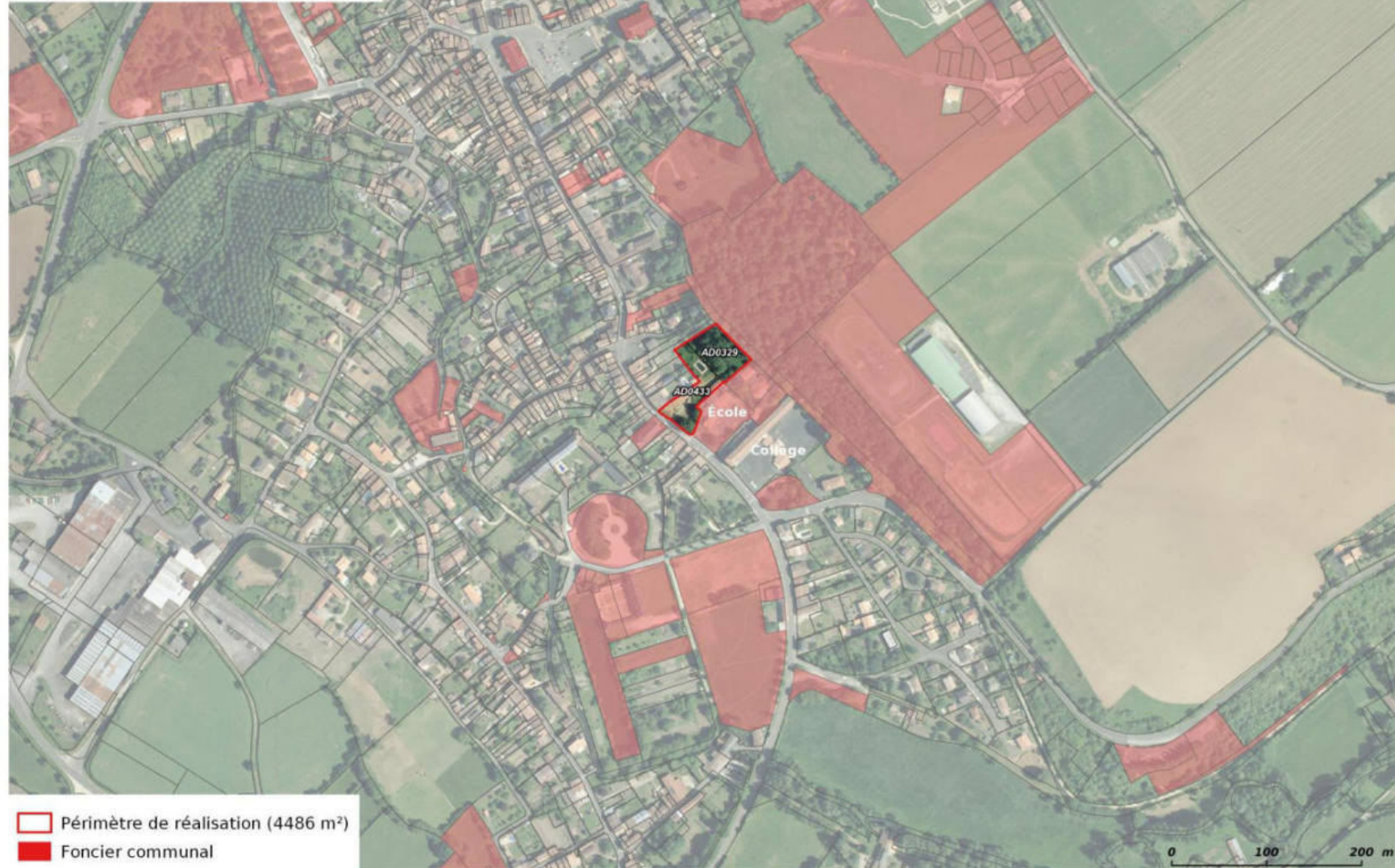
**d'autre part.**

**PROJET**

**COMMUNE DE LA MOTHE-SAINT-HÉRAY (79)**

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



**PROJET**

COMMUNE DE LA MOTHE-SAINT-HÉRAY (79)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



## **PROJET**

### **PRÉAMBULE**

#### **La commune de La Mothe Saint-Héray**

La commune de La Mothe Saint-Héray est localisée au Sud-Est du département des Deux-Sèvres, à 30 kilomètres à l'Est de Niort et à 10 km au Sud-Est de Saint-Maixent-l'École. Elle fait partie de la communauté de communes Mellois en Poitou. La Mothe Saint-Héray bénéficie de la proximité de l'autoroute A10 qui permet de rejoindre Bordeaux à Paris. La commune bénéficie également d'une gare ferroviaire SNCF dont la ligne TER permet de rejoindre Poitiers et La Rochelle.

La commune est confrontée ces dernières années à une légère baisse de sa population due à un solde naturel négatif. A ce titre, elle comptait 1 702 habitants en 2015, soit 99 de moins par rapport à 2010. La tranche d'âge des moins de 45 ans est passée de 846 habitants en 2010 à 761 en 2015. A l'inverse, la tranche d'âge des plus de 60 ans connaît de son côté une hausse de 15 individus sur cette même période, passant de 579 habitants à 594 en 2015. Cette dernière tranche représente ainsi près de 34,9 % de la population communale.

Concernant le logement, la commune en comptait 903 en 2015. 79,7 % de ces logements sont des résidences principales, 3,9 % des résidences secondaires et 16,4 % des logements vacants. La vacance des logements est en hausse, puisqu'elle était de 9,7 % en 2010 soit une augmentation de 64 logements vacants supplémentaires entre 2010 et 2015, en particulier à l'échelle du centre-bourg. Attirer des populations et les maintenir dans le centre-bourg constitue donc un enjeu fort pour la commune.

Le centre-bourg de La Mothe Saint-Héray conserve plusieurs commerces de proximité comme deux boulangeries, une pâtisserie, deux pharmacies, une épicerie, une boucherie, un restaurant, une pizzeria, un bar, un fleuriste, un hôtel, un garage automobile, une auto-école, un magasin d'électroménager, ainsi que prochainement une supérette comprenant un rayon boucherie dont le foncier a notamment été porté par l'EPF et recédé à la Commune dans le cadre d'une précédente convention. Le bourg centre offre également de nombreux équipements et services comme un collège, un groupe scolaire, trois agences bancaires, une agence postale, une agence immobilière, ainsi qu'une maison de retraite.

#### **Le projet de la Commune et de la Communauté de communes :**

La Commune et la Communauté de communes souhaitent renforcer l'offre de services et le rôle structurant du centre-bourg de La Mothe Saint-Héray en créant un pôle éducatif, social, associatif et culturel sur une emprise foncière située à proximité immédiate du groupe scolaire existant.

#### **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

**PROJET**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **PROJET**

recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

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

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

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

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

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

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Commune, la Communauté de communes et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, la Communauté de communes et l'EPFNA 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'EPFNA, de la Commune et de la Communauté de communes, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la Commune et à la Communauté de communes.

A ce titre, la Commune et la Communauté de communes confie à l'EPFNA la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- 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 Commune ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis

## **PROJET**

- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

### **ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

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

#### **2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.**

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Le périmètre de réalisation correspond au périmètre en rouge (carte en page 2).

- **Projet 1 : Création d'un pôle éducatif, social, associatif et culturel**

Site : situé 13 rue de la Libération, à proximité immédiate du groupe scolaire et du collège, ce site d'une surface totale de 4 423 m<sup>2</sup> comprend les parcelles cadastrées AD n° 329 et 433. Il s'agit d'une propriété bâtie à usage d'habitation comprenant un vaste jardin arboré. Le bien est actuellement proposé à la vente.

Projet : Le projet de la Commune et de la Communauté de communes consiste à agrandir le groupe scolaire. En outre, au regard de la surface du foncier et de la bâtisse, le projet consiste également à réunir sur un même site le centre de loisirs, un relais d'assistance maternelle, un atelier musical et d'offrir à la vie associative des salles pour ses activités. L'opération de réhabilitation et d'aménagement sera menée conjointement par la Commune et la Communauté de communes, cette dernière ayant la compétence scolaire.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la Commune et de la Communauté de communes 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 chaque collectivité.

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

**PROJET**

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

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Commune et la Communauté de communes sont solidairement tenues de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

Le paiement, pour ce projet, sera effectué par la Commune et la Communauté de communes de la manière suivante :

- 50 % à la charge de la Commune ;
- 50 % à la charge de la Communauté de communes.

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

**ARTICLE 4 – DURÉE 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 Commune et de la Communauté de communes vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

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

La Commune  
de La Mothe Saint-Héray  
représentée par son Maire  
**Alain DELAGE**

L'Etablissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur  
général  
**Sylvain BRILLET**

La Communauté de communes  
Mellois en Poitou  
représentée par son Président  
**Fabrice MICHELET**

**PROJET**

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/XX en date du .....

Annexe n°1 : règlement d'intervention

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019-191

**Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Argentonnay, la CdA du Bocage Bressuirais (79) et l'EPFNA**

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

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

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

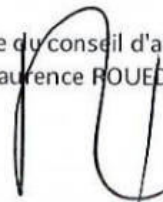
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Argentonnay, la CdA du Bocage Bressuirais (79) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Argentonnay, la CdA du Bocage Bressuirais (79) et l'EPFNA**

**Objet** : Requalifications d'îlots bâtis et dégradés

**Contexte** : Cette commune est localisée à l'extrême nord-ouest de la région Nouvelle-Aquitaine, au nord du département des Deux-Sèvres, à 15 km de la frontière entre le territoire des Deux-Sèvres et celui du Maine-et-Loire. Elle bénéficie d'une localisation à mi-chemin entre Thouars (20 km) et Bressuire (18 km).

**Projet** : La commune pôle relais de ce canton entend s'appuyer sur ces atouts (commerces et services) pour redynamiser son bourg et attirer de nouveaux habitants au cœur du bourg. Le PLUi en cours de réalisation doit conforter sa situation au sein de l'intercommunalité et permettre de faire perdurer l'offre tout en développant l'habitat, principalement en dents creuses et reconversion de l'ancien.

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 500 000,00 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : 2 îlots en périmètre de veille (îlot du Commerce et îlot de l'Eglise) et 2 îlots en périmètre de réalisation (îlot du Prieuré et îlot de la Bibliothèque).



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



### CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-19- D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

**ENTRE**

**LA COMMUNE D'ARGENTONNAY (79)**

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

**ET**

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

**ENTRE**

**La Commune d'Argentonnay**, dont le siège est 4 place Léopold Bergeon - Argenton-les-Vallées 79150 Argentonnay – représentée par son maire, **Monsieur Jean-Paul GODET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

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

**d'une part, et**

**La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Vice-Président, **Monsieur Claude POUSIN**, dûment habilité par délibération du Bureau communautaire n°..... du 17 septembre 2019,

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

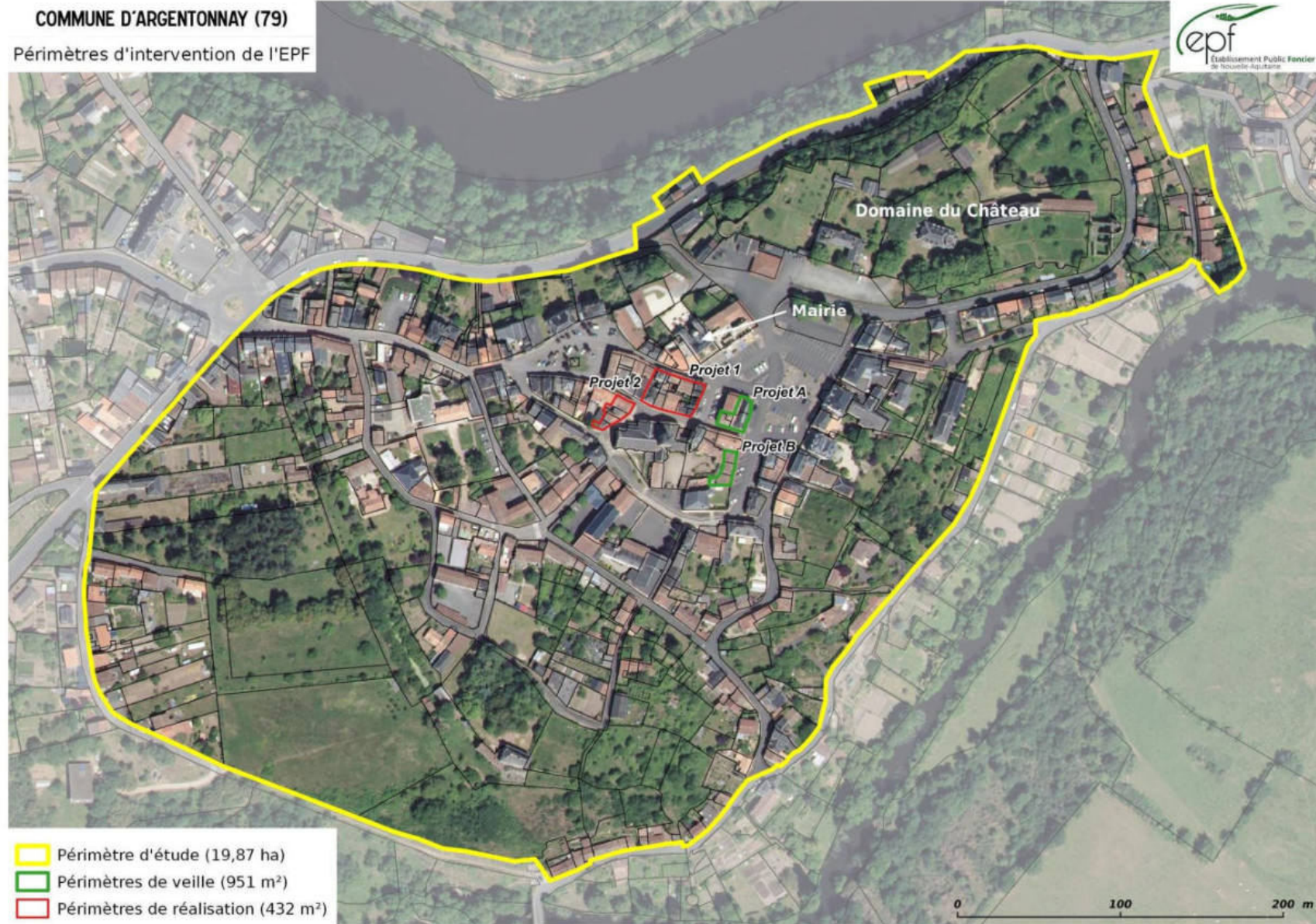
**d'autre part, et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur Général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2019-XX du 24 octobre 2019,

Ci-après dénommé « **l'EPF** »

**d'autre part.**





### COMMUNE D'ARGENTONNAY (79)

Périmètres d'intervention de l'EPF



## PRÉAMBULE

La Commune d'Argentonnay fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais qui a conclu avec l'EPF une convention-cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister, à leur demande, la Communauté d'Agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

### La commune d'Argentonnay

La commune d'Argentonnay est née le 1<sup>er</sup> janvier 2016 d'un rapprochement de communes entre Argenton-les-Vallées, Le Breuil-sous-Argenton, La Chapelle Gaudin, La Coudre, Moutiers-sous-Argenton et Ulcot.

Cette commune est localisée à l'extrême Nord-Ouest de la région Nouvelle-Aquitaine, au Nord du département des Deux-Sèvres, à 15 km de la frontière entre le territoire des Deux-Sèvres et celui du Maine-et-Loire. Elle bénéficie d'une localisation à mi-chemin entre Thouars (20 km) et Bressuire (18 km).

La superficie de la commune est de 117 km<sup>2</sup>. Le bourg centre (Argenton-les-Vallées) est situé sur un promontoire rocheux. L'Argenton et ses deux affluents, l'Ouère et la Madoire, irriguent le territoire de la commune. Son arrière-pays agricole est une zone de contact entre trois régions différentes : le Nord, à proximité du Saumurois, est une zone de vignobles réputés, le Sud et l'Ouest offrent un paysage de bocage où l'élevage bovin prédomine, alors que l'Est contraste par les champs ouverts et les cultures céréalières de la plaine thouarsaise, prolongement des openfields du seuil du Poitou.

En 2015, la commune comptait 3 212 habitants avec 48,8 % individus de moins de 45 ans et 20,9 % de plus de 65 ans.

Le parc de logements est composé de 1 686 logements en 2015. 78,7 % de ces logements sont des résidences principales, 9,3 % des résidences secondaires et 12 % des logements vacants. Cette part de logements vacants est relativement importante et se concentre essentiellement en centre-bourg. Attirer des populations et les maintenir dans les centres-bourgs constitue donc un enjeu fort pour la commune d'Argentonnay.

Le centre-bourg d'Argenton-les-Vallées conserve plusieurs commerces de proximité comme une boulangerie, un supermarché, une pharmacie, un garage automobile, deux coiffeurs, un restaurant, une pizzeria. Le bourg centre offre également de nombreux équipements et services comme deux collèges (un privé et un public), une agence postale, deux agences bancaires, une agence d'assurance, un cabinet médical, un EHPAD, une Maison Familiale Rurale, un cinéma, une étude notariale, un camping...

Situé sur un promontoire rocheux, le centre ancien dispose d'un patrimoine naturel et bâti de grande qualité. Un enjeu de maintien de la qualité patrimoniale de ce centre historique est aussi en question et à prendre en compte dans le cadre de la réhabilitation des logements et de l'aménagement des îlots urbains très denses.

Bénéficiant d'un patrimoine local des communes fusionnées, Argentonnay possède entre autre sur son territoire le château de l'Ebaupinay, classé au titre des monuments historiques. Ce château datant de la fin du XIV<sup>ème</sup> siècle est en l'état de ruine depuis les Guerres de Vendée. Une start-up et une association de sauvegarde du patrimoine ont lancé une campagne d'achat collectif visant le rachat et la réhabilitation du château. Ainsi, plus de 12 000 souscripteurs ont pu acheter collectivement ce château dans le but de lui redonner une seconde vie, à travers la création d'activités patrimoniales, touristiques et économiques.

### Le Projet de la Collectivité :

D'abord initié par la commune d'Argenton les Vallées, l'engagement pour une revitalisation du centre bourg a été repris par la Commune nouvelle d'Argentonnay. La Commune a donc missionné une équipe pluridisciplinaire, de concertation et de maîtrise d'œuvre pour la revitalisation de son cœur de bourg. Ce travail a permis l'élaboration

d'un « Plan Guide » composé notamment de fiches actions. Les enjeux pour la collectivité est de maintenir la population actuelle durablement et l'augmenter en incitant les familles à demeurer en centre-bourg, de multiplier les modes de logements et les services afin d'occuper les immeubles vacants, de qualifier les espaces publics au profit des habitants, qu'ils séjournent pour quelques jours ou à demeure. La Commune souhaite donc requalifier des îlots bâtis particulièrement denses et dégradés dans le centre-bourg d'Argenton les Vallées afin d'aérer ces îlots et de proposer une nouvelle offre de logements tout en luttant contre la vacance devenue relativement importante.

Par ailleurs, une grande partie du centre ancien se situe dans le périmètre d'un ou de plusieurs monuments historiques et où un projet de Site Patrimoniale Remarquable est en gestation.

Parallèlement, la Commune a acquis en 2017 le domaine du Château au cœur de la cité historique ; un véritable atout à se saisir dans le cadre de la revitalisation du centre ancien. Des fiches actions dédiées au domaine du Château ont été réalisées dans le cadre du « Plan Guide ».

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

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

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

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

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

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

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;

- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

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

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

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

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 Commune et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFNA 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'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

- 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 Commune ;

- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

### **Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE**

La Communauté d'agglomération indique que la convention opérationnelle avec la commune d'Argentonnay s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention-cadre n° XXXX relative à l'action en centre-bourgs et centre-villes signée le XXXX 2019 entre l'Agglomération et l'EPF, conformément aux délibérations du Bureau Communautaire du 17 septembre 2019 et du Conseil d'administration du 24 octobre 2019.

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

De par les différents travaux menés à l'échelle intercommunale (SCOT, PLUi, PLH, Plan Paysage, etc.) et communale (plan guide, plan de référence, fiches communales, etc.), différents enjeux fonciers ont été repérés :

- la gestion économe du foncier
- l'évolution des formes urbaines
- la reconquête des friches urbaines et industrielles
- la résorption de la vacance en centre-bourg/centre-ville
- le rééquilibrage des types de logements produits
- ... etc.

Pour la Communauté d'Agglomération et l'EPFNA, il s'agit ainsi de coordonner et participer à la mise en œuvre de politiques foncières locales afin de :

- Limiter l'étalement urbain en :
  - optimisant le foncier des tissus urbains
  - réduisant les surfaces ouvertes à l'urbanisation. En cas d'extension urbaine : exigence d'être en continuité de l'urbanisation existante et de favoriser l'utilisation des transports en commun ainsi que les déplacements doux ;
  - réutilisant des emprises économiques et les friches urbaines ;
  - densifiant les projets. Les densités minimales respecteront les objectifs du SCOT (2017-2031) et du PLH (2016-2021). Ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs).
- Favoriser le renouvellement urbain et la fabrication de la ville sur la ville en :
  - utilisant des dents creuses opportunes dans le tissu existant. Ainsi, avant tout projet d'extension, l'EPFNA vérifiera avec la commune les possibilités de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses sur son territoire. Le traitement de ces sites restera prioritaire pour les interventions de l'EPFNA ;
  - travaillant à la qualité urbaine des projets, en conservant dans la mesure du possible les fronts bâtis et les bâtiments de qualité ; en favorisant les cheminements doux, etc.
- Renforcer significativement l'attractivité des cœurs de bourg et de ville en :
  - réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé et en facilitant la création de logements locatifs sociaux en acquisition/amélioration ;
  - facilitant le maintien / la création d'activités en cœurs de bourg et de ville.
- Favoriser la production de logements abordables et diversifiés en :
  - stimulant une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels et en terme de publics spécifiques ;
  - favorisant la production de logements sociaux ou à loyers maîtrisés de qualité.

- Partager la connaissance du marché foncier et limiter la spéculation foncière.

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

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

### **2.1 Un périmètre d'études sur lequel la Commune et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.**

Ce périmètre, en jaune sur la carte, correspond au centre-bourg d'Argenton-les-Vallées.

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

Le droit de préemption, s'il existe, sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre est en vert sur la carte.

En s'appuyant sur les orientations déclinées dans le « plan guide » :

#### **Projet A : Ilot du Commerce**

Site : Ce périmètre de veille foncière sur cet îlot correspond aux parcelles cadastrées AE n° 265, 266, 616, 617 et 618 d'une surface totale de 243 m<sup>2</sup>. Cet îlot, dénommé « îlot du Commerce », est délimité par la place Léopold Bergeon, la place du Marché, la rue du Prieuré et la rue du Commerce. Il est composé d'immeubles de belle qualité dont les façades structurent l'espace, mais qui présente un taux de vacance élevé.

Projet : Il s'agit de qualifier ces constructions dont les façades ont un impact important sur les espaces publics. L'objectif est de poursuivre la requalification de cet îlot déjà engagée par l'Agglomération du Bocage Bressuirais avec l'implantation de plusieurs bureaux dans un immeuble totalement réhabilité. La remise sur le marché des autres immeubles pourra inciter des investisseurs à créer 4-5 logements locatifs.

#### **Projet B : Ilot de l'Eglise**

Site : Ce périmètre de veille foncière sur cet îlot correspond aux parcelles cadastrées AE n° 258, 259 et 260 d'une surface totale de 184 m<sup>2</sup>, sises place du Marché. Il est composé de trois immeubles dont les rez-de-chaussée commerciaux ont déjà été transformés en logement, dénaturant ainsi les façades

Projet : L'objectif est d'améliorer l'esthétique de ces constructions et notamment des façades en affirmant la vocation uniquement de logement par une requalification des façades. Cette action porte sur trois logements.

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.

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte (pages 2 et 3) et correspond au projet suivant :

En s'appuyant sur les orientations déclinées dans le « plan guide » :

- **Projet 1 : Ilot du Prieuré – Réinvestissement d'immeubles vacants et dégradés :**

Site : Ces biens cadastrés AE n° 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 461, 462, 463, 464 et 465 d'une superficie totale de 720 m<sup>2</sup>, sont situés au sein de l'îlot dénommé « îlot du Prieuré » en plein cœur de bourg, délimité par la rue du Jeu de Paume, la rue du Commerce et la rue du Prieuré. Cet îlot particulièrement dense est composé de bâtiments en majorité vacants et dégradés.

Projet : La Commune a pour projet d'aérer cet îlot par des démolitions de quelques immeubles de mauvaise facture et de réhabiliter certains immeubles en leur offrant des espaces extérieurs (cours, petits jardins), afin de revaloriser cet ensemble bâti en cœur de bourg. 5 à 6 logements pourraient ainsi être réinvestis.

- **Projet 2 : Ilot de la Bibliothèque – Réinvestissement d'immeubles vacants et dégradés :**

Site : Ces biens cadastrés AE n° 289, 290, 625 et 626 d'une superficie totale de 250 m<sup>2</sup>, sont situés au sein de l'îlot dénommé « îlot de la Bibliothèque » en plein cœur de bourg, délimité par la rue du Prieuré, la rue de l'Église et la rue de la Bibliothèque. Cet îlot particulièrement dense est composé de bâtiments en majorité vacants et dégradés.

Projet : La Commune a pour projet de simplifier le foncier, d'aérer cet îlot en le restructurant et de favoriser la réhabilitation des immeubles les plus remarquables afin de revaloriser cet ensemble bâti en cœur de bourg. 2 à 3 logements pourraient ainsi être réinvestis.

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

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

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

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Commune est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

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

### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 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 Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La commune d'Argentonnay  
Représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais  
Représentée par son Vice-Président,

**Jean-Paul GODET**

**Claude POUSIN**

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine  
Représenté par son Directeur Général,

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/..... en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019-192

**Convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'un ancien prieuré en vue d'accueillir des services communaux entre la commune d'Aureil (87) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'un ancien prieuré en vue d'accueillir des services communaux entre la commune d'Aureil (87) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 450 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADELL

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'un ancien prieuré en vue d'accueillir des services communaux entre la commune d'Aureil (87) et l'EPFNA**

**Objet** : Réinvestissement d'un ancien prieuré en cœur de bourg

**Contexte** : Commune de 1 000 habitants à l'est de l'agglomération de Limoges présentant un cadre naturel préservé à proximité immédiate du cœur d'agglomération.

**Projet** : La commune d'Aureil a ciblé l'ancien prieuré chanoine vacant situé en centre-bourg en vue de permettre la réalisation d'une opération de réhabilitation. La commune souhaite permettre le transfert de la Mairie dans une partie des bâtiments ainsi que la création de nouveaux espaces dédiés notamment à la population (salle d'accueil et de réception, salle des mariages...). La réhabilitation des bâtiments pourra être réalisée en plusieurs tranches au regard de l'importance des surfaces bâties. La commune souhaite également développer de nouveaux usages à l'image d'hébergements destinés aux randonneurs du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle.

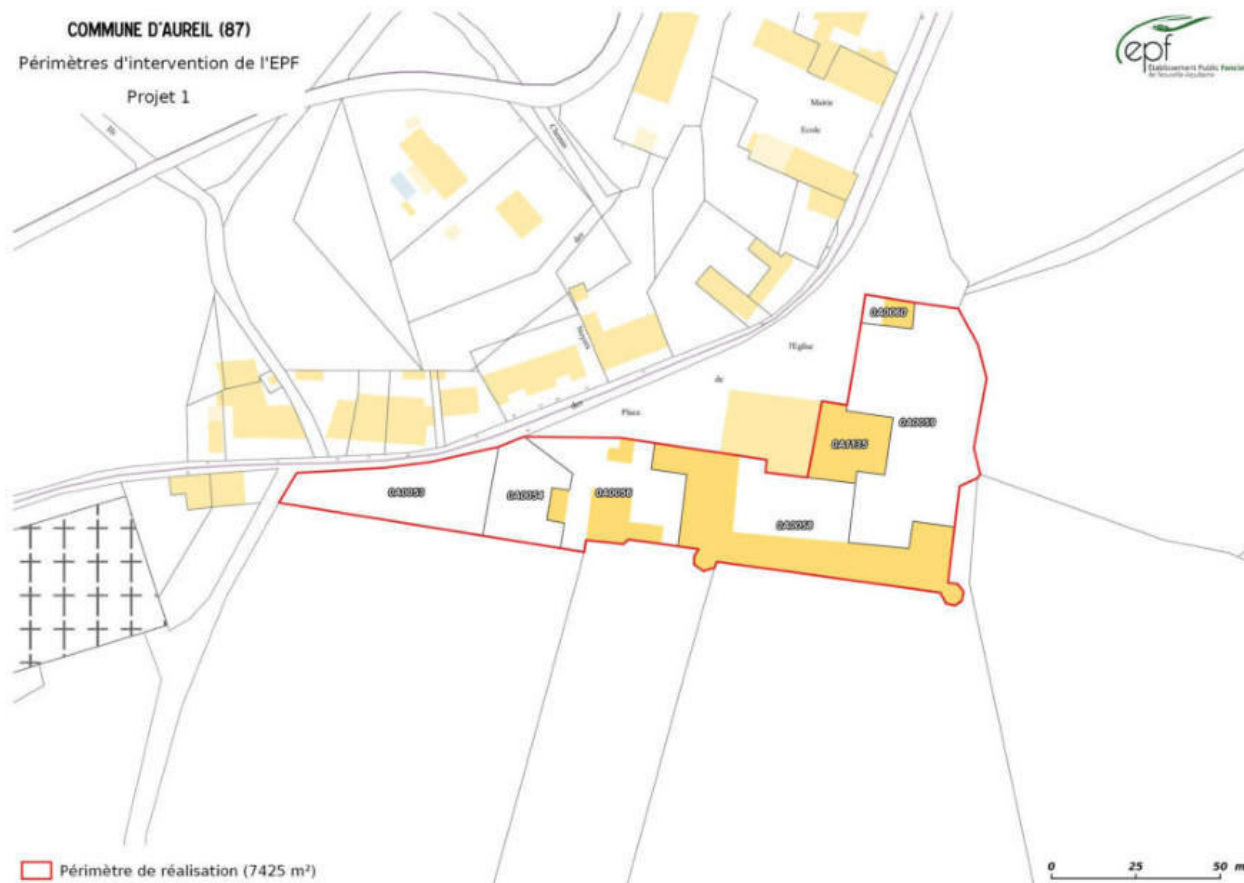
Une étude pourra être réalisée pour déterminer les devenirs possibles du bâtiment et leurs faisabilités techniques et financières.

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 450 000,00 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Périmètre de réalisation au niveau de la propriété du Prieuré



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



### CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° D'ACTION FONCIÈRE POUR LE REINVESTISSEMENT D'UN ANCIEN PRIÈRE EN VUE D'ACCUEILLIR DES SERVICES COMMUNAUX

ENTRE

LA COMMUNE D'AUREIL (87)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

**La commune d'Aureil**, dont le siège est situé 49 rue des écoles – 87220 AUREIL – représentée par son Maire, **Monsieur Bernard THALAMY** - autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° ..... du conseil municipal en date du ..... ;  
ci-après dénommée « **la Commune** » ;

**d'une part,**

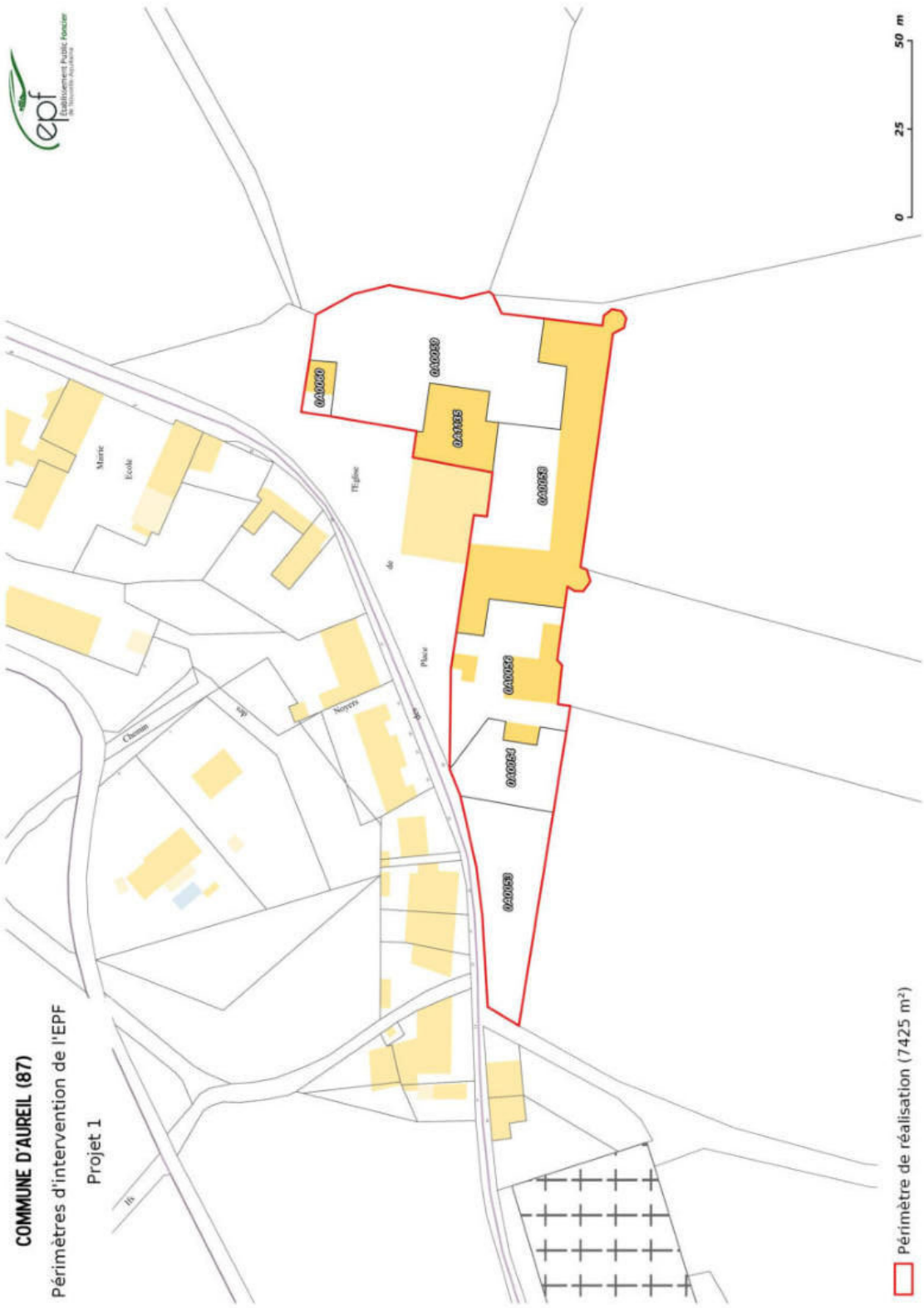
Et

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2019-... en date du 24 septembre 2019,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part.**

## Identification des périmètres d'intervention



## **PRÉAMBULE**

### **La commune d'Aureil**

La commune d'Aureil fait partie de la communauté urbaine de Limoges Métropole. Située à une quinzaine de kilomètres au Sud-Est de la Ville de Limoges, celle-ci est traversée par la route départementale RD 979 reliant Limoges, à Eymoutiers.

Cette position géographique stratégique est confirmée par une légère augmentation de la population communale dans un contexte constant de périurbanisation de l'agglomération de Limoges. En effet, celle-ci est passée de 950 habitants en 2011 à 1 002 en 2016. On constate donc une hausse de 52 habitants, soit près de 6 % de la population communale. Cette dynamique démographique est toutefois contraire à celle de l'intercommunalité puisque Limoges Métropole a perdu 1 475 habitants sur la même période. A l'image de l'intercommunalité, la structure de la population reste stable sur ces cinq dernières années. A titre d'exemple, les moins de 30 ans représentent 32 % de la population communale. En revanche, les plus de 60 ans représentent quant à eux, 21 % de la population soit 6 points de moins que la communauté urbaine. La commune d'Aureil doit donc prendre en considération ces données dans les projets qu'elle impulse de manière à conserver sur son territoire, les parts de population les plus jeunes tout en répondant aux besoins des personnes âgées.

En corrélation avec la hausse démographique, 27 nouveaux logements ont été construits entre 2011 et 2016 sur le territoire de la commune. Le taux de vacance demeure faible (4 %), celui-ci étant deux fois moins élevé que celui de la communauté urbaine (8 %). Cette tendance témoigne de l'attractivité résidentielle qui bénéficie de sa proximité avec les pôles d'emploi de Limoges et de Feytiat. Ce phénomène est donc particulièrement encourageant mais cette commune doit maintenir ses efforts de réinvestissement d'immobilier vacant.

Les Aurétois bénéficient de plusieurs commerces de proximité comme un fleuriste, un coiffeur, un garage automobile, d'un restaurant ou encore un institut de beauté. En terme de services, les habitants bénéficient par ailleurs d'une salle des fêtes polyvalente et d'une école élémentaire. Enfin, la commune de Feytiat mobilisant près de 2 800 emplois est accessible en à peine cinq minutes.

Historiquement, la commune présente la particularité d'avoir sur son territoire un prieuré de chanoines fondé par Saint Gaucher au XI<sup>e</sup> siècle. La commune d'Aureil est située sur une des routes de passages vers Saint Jacques de Compostelle.

### **Le projet de la commune**

Soucieuse d'assurer la vitalité de son territoire et de valoriser son patrimoine architectural, la commune d'Aureil souhaite réinvestir l'ancien prieuré chanoine, bâti remarquable en cœur de bourg, en vue d'y permettre la réalisation d'une opération de réhabilitation. En effet, la commune souhaite pouvoir y transférer la Mairie afin d'améliorer la qualité du service à la population ainsi qu'un hébergement destinés aux randonneurs des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**L'EPFNA, par la présente convention, 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.

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

## **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 commune et l'EPFNA ;



- définir les engagements et obligations que prennent la commune et l'EPFNA 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'EPFNA et de la commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

- réalisation d'études foncières
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- portage foncier et éventuellement gestion des biens
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la commune ;
- 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 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

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

### **2.1 Un périmètre d'études sur lequel la commune et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.**

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés en rouge sur la carte page 2.

### **Projet 1 : Acquisition d'un ancien prieuré en cœur de bourg destiné à accueillir de nouveaux services communaux ainsi qu'une offre en logements**

Site : Ancien prieuré chanoine situé dans le centre-bourg de la commune d'Aureil

Descriptif : La commune d'Aureil a ciblé l'ancien prieuré chanoine vacant situé en centre-bourg en vue de permettre la réalisation d'une opération de réhabilitation. La commune souhaite permettre le transfert de la Mairie dans une partie des bâtiments ainsi que la création de nouveaux espaces dédiés notamment à la population (salle d'accueil et de réception, salle des mariages...). La réhabilitation des bâtiments pourra être réalisée en plusieurs tranches au regard de l'importance des surfaces bâties. La commune souhaite également développer de nouveaux usages à l'image d'hébergements destinés aux randonneurs du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle. Une étude pourra être réalisée pour déterminer les devenir possibles du bâtiment et leurs faisabilités techniques et financières.

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce périmètre par la Communauté Urbaine.

### **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 QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (450 000 € H.T.).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, à défaut d'opérateurs fonciers, la commune est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de 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 – DURÉE 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.

Au terme du délai de portage, au plus tard, la commune est tenue par la garantie de rachat prévue à l'article 8 du Règlement d'Intervention annexé.

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

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

La commune d'Aureil  
représentée par son Maire,

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

**Bernard THALAMY**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/..... en date du .....

Annexe n° 1 : règlement d'intervention

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019-193

**Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CCP 16-16-026 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Fraigne (16) et l'EPFNA**

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

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

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

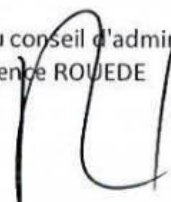
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CCP 16-16-026 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Fraigne (16) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CCP 16-16-026 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Fraigne (16) et l'EPFNA**

**Objet** : Revitalisation du centre-bourg

**Contexte** : L'EPFNA a fait l'acquisition d'un site de plus d'un hectare composé de plusieurs propriétés bâties en vue de permettre l'implantation de plusieurs services communaux (gîtes, salles de réception...). Néanmoins, au regard de l'enjeu financier pour cette petite commune, l'avenant ci-après a pour objectif d'instaurer exceptionnellement le différé de paiement.

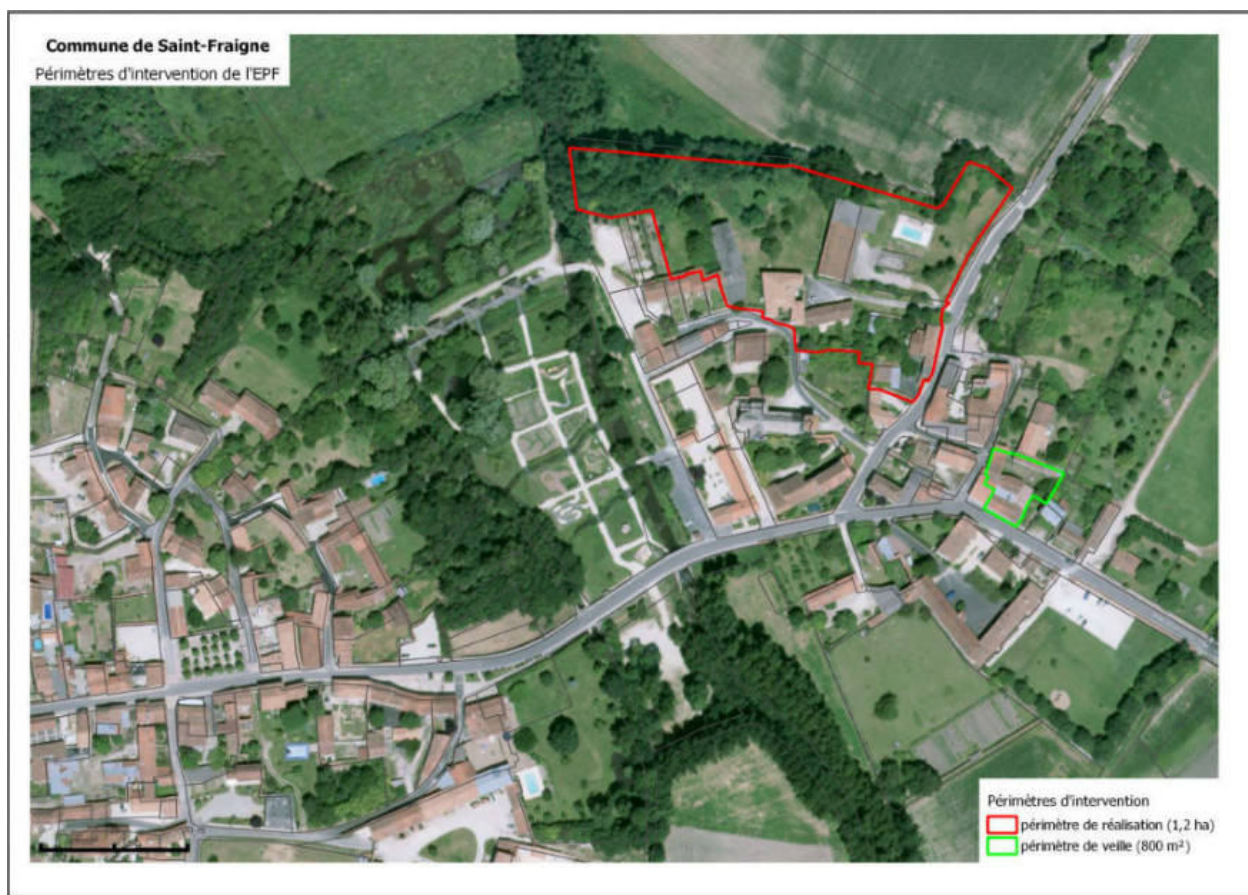
**Projet** : Paiement en deux versements, 50% suite à la signature de l'acte, celle-ci devant intervenir avant le 31/12/2019, et 50% dans un délai d'un an après ce premier versement, soit avant le 31/12/2020.

**Durée** : 5 ans (inchangé)

**Montant** : 500 000,00 € (inchangé)

**Garantie de rachat** : Commune (inchangé)

**Périmètre** : Bâtisse objet de la convention en périmètre de réalisation. (inchangé)



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N° 2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCP 16-16-026**

**D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SAINT FRAIGNE (16)**

**ET**

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

### **Entre**

**La Commune de Saint Fraigne**, dont le siège est situé à – Le Bourg, 16140 SAINT FRAIGNE, représentée par son Maire, Monsieur **Franck BONNET**, dûment habilité par la délibération du conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommée « **la Commune** »

**d'une part,**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur **Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... en date du 24 septembre 2019, Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

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

La commune de Saint Fraigne et l'EPFNA ont signé le 21 juillet 2016, pour une durée de 5 ans, une convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg (annexe n° 1) afin de faire l'acquisition d'une vaste propriété d'un peu plus d'un hectare dont la réhabilitation contribuera à la relocalisation d'équipements publics tels que des gîtes communaux, une salle des fêtes et ses services techniques. Dans cette optique, l'EPFNA est devenu propriétaire du site en date du 20 octobre 2016 (parcelles cadastrées AC 2, 7 et 143). La convention opérationnelle sera donc échue le 20 octobre 2021.

Le 8 décembre 2016, la commune de Saint Fraigne et l'EPFNA ont signé un avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CCP 16-16-026 afin de modifier le périmètre d'intervention. A ce titre, un projet n°2 a été intégré au périmètre de réalisation. Celui-ci prévoyait l'acquisition d'une propriété jouxtant une habitation appartenant à la commune dans le but de développer une opération globale. Ce second projet n'a fait l'objet d'aucune acquisition de la part de l'EPFNA.

Au cours du premier semestre 2018, la commune a confirmé son intention de racheter les fonciers acquis par l'EPFNA, dont la valeur au 19 août 2019 s'élevait à 321 882,87 € HT, tout en sollicitant la possibilité d'étaler son paiement sur deux exercices budgétaires. En effet, la commune de Saint Fraigne d'environ 440 habitants reste une collectivité de petite taille et le rachat du foncier, tel qu'il est prévu, constitue à l'échelle de son budget, une dépense significative. Aussi, l'intervention de l'EPFNA se limitera à ce projet.

Ainsi, par exception et compte-tenu des coûts importants de réhabilitation du site dont la commune doit également intégrer à son budget, il est prévu de faire application de la faculté de différé de paiement. Ce différé s'établit en application et dans la limite de la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2017-73 du 13 décembre 2017.

La convention opérationnelle initiale ne prévoit pas le différé de paiement. Le présent avenant a donc pour objet de modifier celle-ci pour permettre l'application de ce dispositif.

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

### **ARTICLE 1 - DIFFERE DE PAIEMENT**

***Il est nécessaire de modifier l'article 13 de la convention initiale « LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION » (CHAPITRE 4 intitulé « La clôture de la convention ») afin de permettre l'application de ce différé de paiement. En conséquence, la disposition suivante, ainsi écrite, est insérée à la fin de cet article.***

Par exception et compte-tenu du caractère onéreux du projet, il sera fait application de la faculté de différé de paiement, en application et dans la limite de la délibération du Conseil d'administration n°CA-2017-73 du 13 décembre 2017.

Cela concerne la cession à venir sur le projet ainsi défini :

**Projet 1** : Revalorisation du centre-bourg par la relocalisation d'équipements publics sources de dynamisme

**Site** : Propriétés des parcelles cadastrées AC n° 2, 7, 22 et 143

Le foncier propriété de l'EPFNA (uniquement les parcelles AC n° 2, 7 et 143) va être cédé à la commune de Saint Fraigne.

Le paiement, pour ce projet, sera effectué par la Collectivité de la manière suivante et sous réserve de la signature de l'acte authentique de vente dans les délais prévus :

- 50 % dans les meilleurs délais suite à la signature de l'acte, celle-ci devant intervenir avant le 31 décembre 2019 ;
- 50 % représentant le solde dans un délai d'un an après ce premier paiement, soit un paiement avant le 31 décembre 2020.

Étant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recettes établi par l'EPFNA après la signature de l'acte, la commune devra régler les échéances conformément à l'étalement prévu dans l'acte de cession.

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

La commune de Saint Fraise  
Représentée par son Maire

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

**Franck BONNET**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. François MAGNIEN**  
n° 2019/..... en date du .....

Annexe n° 1 : convention opérationnelle n° CCP 16-16-026 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg

Annexe n° 2 : avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCP 16-16-026



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019- 196

**Avenant n° 6 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 17-11-002 « requalification du bourg » relative à la convention cadre n° CC 17-15-004 entre la commune de Saint-Xandre, la communauté d'agglomération de La Rochelle (17) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 6 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 17-11-002 « requalification du bourg » relative à la convention cadre n° CC 17-15-004 entre la commune de Saint-Xandre, la communauté d'agglomération de La Rochelle (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € (inchangé) pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil  
d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le  
La préfète

03 DEC. 2019  
Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Avenant n° 6 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 17-11-002 « requalification du bourg » relative à la convention cadre n° CC 17-15-004 entre la commune de Saint-Xandre, la communauté d'agglomération de La Rochelle (17) et l'EPFNA**

**Objet** : Production de logements

**Contexte** : Commune de la deuxième couronne de l'agglomération de La Rochelle - 4 500 habitants - Forte croissance démographique. Consultation ayant permis de retenir un opérateur pour 32 logements dont 33% sociaux. Dépôt du permis de construire réalisé, obtention purge du permis d'ici mars 2019. En parallèle, nouvelle phase d'opération portant sur des nouvelles emprises

**Projet** : opération de logements en densification en centre-bourg.

**Durée** : Echéance au 31/12/2019, portée au 31/12/2020 (première phase) – 31/12/2022 (seconde phase).

**Montant** : 2 500 000 € inchangé

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Ensemble foncier composé de 13 parcelles pour une surface totale de 4 946 m<sup>2</sup>.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N° 6 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET  
N° CCA 17 – 11-002 POUR LA REQUALIFICATION DU CENTRE-  
BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE (17)**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE  
ET**

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

**Entre**

**La Commune de Saint-Xandre**, dont le siège est situé – Rue de l'Océan 17138 Saint-Xandre – représentée par son maire, **Monsieur Christian PEREZ**, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du .....

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

**La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par **Monsieur Jean François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « **la CdA** » ;

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2019-..... Du 26 novembre 2019 ;

Ci-après dénommé « **EPF** »

1

**COMMUNE DE SAINT-XANDRE (17)**  
**Avenant n°6**  
**Périmètres d'intervention de l'EPF**  
**SX001**



## PRÉAMBULE

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

L'EPF s'est porté acquéreur dans le cadre de la convention de plusieurs fonciers en centre-bourg en vue de réaliser deux phases d'opérations. L'EPF a acquis tous les fonciers nécessaires à la réalisation de la phase 1 et un tiers des emprises nécessaires à la phase 2, récemment. Une consultation d'opérateurs en vue d'une cession pour un programme de logements sociaux a été réalisée et un opérateur retenu par délibération municipale pour la phase 1.

L'opération devait comprendre outre les terrains acquis par l'EPF un foncier propriété de la communauté d'agglomération acquis par voie de préemption, ainsi que partie du domaine public à déclasser. Suite à l'enquête publique pour ce déclassement, la commune a sollicité de l'EPF la possibilité de réduire l'emprise du projet uniquement aux emprises propriété de l'EPF, ce qui réduit l'envergure du projet et peut avoir des conséquences sur l'équilibre et les relations contractuelles avec l'opérateur retenu.

L'opérateur a travaillé sur un projet qui permettrait un équilibre financier similaire au projet précédent, pour un projet de 32 logements dont 12 sociaux. Ce projet implique la cession d'un terrain appartenant à la CdA afin de l'inclure dans l'opération. Il y sera réalisé cinq logements locatifs sociaux. Ce dernier a déposé son permis de construire le 27 juin 2019 et une promesse de vente est en cours de signature avec l'EPF. L'instruction de ce dernier est retardée du fait de risques de recours sous-jacent de riverains. Ce risque va être traité par l'opérateur qui est en cours d'établissement d'un protocole d'accord et de renonciation aux recours contentieux de la part de l'intéressé. La DRAC a également prescrit par erreur un diagnostic archéologique (qui avait déjà été réalisé en 2017), qui avait fait prendre du retard à l'instruction du permis de construire. En parallèle, un foncier objet de la phase 2 est devenu mutable, le propriétaire souhaite vendre une parcelle en totalité (partielle dans la convention). Il convient donc de modifier le périmètre de la convention.

Ces éléments impactent le calendrier de cession du projet, l'opérateur ne sera pas en mesure d'acheter le foncier avant le 31 décembre 2019. Il est donc nécessaire de proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2020 pour la phase 1 et jusqu'au 31 décembre 2022 pour la phase 2 (qui en est à ses débuts). Il est également nécessaire de mettre à jour la convention des dispositions du nouveau PPI 2018-2022.



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

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

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

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

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 suite à la modification du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités.

N'ayant pas le statut d'aménageur, l'EPF est le partenaire des collectivités du territoire d'intervention régional. Il est habilité à réaliser des acquisitions de biens bâtis et non bâtis, à les gérer, en assurer le portage et à les revendre. Il accompagne les collectivités pour toutes études foncières ou techniques relatives aux biens fonciers qu'il acquiert ou à la préfaisabilité d'une opération envisagée.

Dans le cadre de son Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI), défini pour la période 2018-2022, l'EPF intervient pour des projets répondant aux objectifs de :

- renouvellement urbain (revitalisation des centres-bourgs, traitement des friches ...)
- production de logements notamment sociaux (sortie de carence pour les Communes déficitaires, résorption de l'habitat indigne...),
- développement des activités économiques (renforcement de l'emploi local, revitalisation commerce...),
- préservation des espaces naturels (évitement de l'étalement urbain...).

Ainsi, l'EPF intervient prioritairement sur des projets urbains de centre-bourg ou d'espaces dégradés et/ou permettant la valorisation des espaces naturels.

**Par la présente convention, l'EPF accompagnera Bordeaux Métropole afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.**

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

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

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans le règlement d'intervention de la convention initiale, à l'article 8 avec le numéro 8.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».*

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 2. MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION**

*Cet article vient modifier l'article 3 de la convention initiale*

### **Ajustement du périmètre de réalisation**

La parcelle AE n° 144, initialement partielle est intégrée en intégralité au périmètre de réalisation. Le propriétaire souhaite la vendre en totalité (voir modification sur le plan). La parcelle AE 744 également mutable (même propriétaire) est ajoutée au périmètre 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.

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

## **ARTICLE 3. – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION :**

*L'article 15 « durée de la convention projet », est ainsi réécrit*

La convention est échue au 31 décembre 2022. En revanche, une échéance de portage intermédiaire est fixée au 31 décembre 2020 pour la phase 1 (opération en cours de cession).

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.



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

La commune de Saint-Xandre  
représentée par son Maire

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

**Christian PEREZ**

**Jean-François FOUNTAINE**

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son directeur général,

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François  
MAGNIEN**  
n° 2019/ ..... en date du .

Annexes : Convention n° CCA 17-10-014

Avenant n° 1

Avenant n° 2

Avenant n° 3

Avenant n° 4

Avenant n° 5

Saint-Xandre, le 11 octobre 2019

SAINT  
MAIRIE  
XANDRE



EPF  
NOUVELLE-AQUITAINE

16 OCT. 2019

COURRIER - ARRIVEE

Monsieur Le Directeur Général,  
EPF de Nouvelle Aquitaine  
107 Boulevard du Grand Cerf  
CS 70432  
86011 POITIERS cedex

N/Réf. : CP / AP – 2019-0747

Objet : Demande de prorogation de la convention EPF – Commune de Saint-Xandre

Contact : Anthony PACREAU, DGS  
05 46 37 27 03 - dgs@st-xandre.fr

Monsieur le Directeur Général,

J'accuse réception de votre courrier du 2 octobre 2019 rappelant l'échéance au de la convention nous liant et me demandant de préciser avec un planning prévisionnel, les engagements et dispositions de la Ville pour accélérer la cession du foncier de la phase 1 et pour engager la phase 2.

Je souligne que les échanges réguliers avec vos services sont en mesure de rassurer votre Conseil d'administration sur l'engagement total de la collectivité à faire aboutir ce projet urbain, avec des acquisitions et des travaux en 2020 pour la phase 1 et des avancées positives pour la phase 2.

**Phase 1 :**

Grâce à votre action, la maîtrise foncière du périmètre concerné par la phase 1 a été assurée et un opérateur GPM a été retenu après consultation en 2016.

Comme vous le savez, le premier projet envisagé par GPM s'est heurté à une contestation locale qui a conduit, malgré la signature du permis de construire en 3 juillet 2018, à l'abandon de ce projet (retrait du PC le 30/10/18).

Les promoteurs ont donc proposé un nouveau projet immobilier et déposé une nouvelle demande de permis de construire le 28 juin 2019.

Le délai final d'instruction est le **10 novembre 2019**. Mes services, en lien avec GPM et le service instructeur de la CDA de La Rochelle, mettent tout en œuvre pour respecter impérativement cette échéance. S'en suivront 2 mois de délai pour purger les recours, plus 1 mois de délai de retrait administratif (Préfecture), ce qui emmènera au 10 février 2020. Compte tenu ensuite d'un délai technique pour le déblocage des fonds bancaires pour financer l'acquisition, GPM s'engage à signer avec l'EPF les acquisitions des terrains **avant le 31 mars 2020**.

**Phase 2 :**

Un premier accord pour une acquisition foncière de 1 166 m<sup>2</sup> vous a été donné en mai 2019. Ce mois-ci, un autre accord vous a été communiqué récemment pour permettre l'acquisition de la parcelle « jardin » de Madame Sweeney (accord de la mairie d'autoriser la reconstruction d'un mur séparatif avec portail et accès futur à la voirie).

RUE DE L'OCEAN  
17138  
SAINT-XANDRE

Tél. 05.46.37.20.69

[www.saint-xandre.com](http://www.saint-xandre.com) – Courriel : [mairie@st-xandre.fr](mailto:mairie@st-xandre.fr)

Concernant les autres parcelles à acquérir, je vous informe que le propriétaire, Monsieur Bourgoïn, ne semble pas opposer à conclure une transaction et qu'il convient que vos collaborateurs reprennent ou continuent leur négociation.

De plus, je vous indique que les terrains en limite immédiate du parking du 19 mars, au sud du périmètre d'intervention de l'EPF, sont aussi en cours de négociation.

Le foncier de cette phase 2, plus le parking et le terrain au sud du parking font partie d'une OAP retenue dans le PLUi de l'Agglomération Rochelaise. Cette OAP « Centre-Bourg République », code OAP-SX-01, sur 0,6 Ha, prévoit la production de 20 logements.

Le PLUi a reçu un avis favorable lors de l'enquête publique et sera voté, selon le calendrier prévue le 19 décembre 2019.

---

Les éléments, qu'ils concernent la phase 1 ou la phase 2, que je porte à votre connaissance apportent la preuve de l'engagement de la Commune à réaliser les projets urbains tels que prévus dans la convention nous liant, avec la cession des terrains de la phase 1 au plus tard le 31 mars 2020, et avec une maîtrise du foncier sur la phase 2 envisageable également en 2020.

Pour favoriser la réussite de ces projets urbains qui permettront de produire des logements sociaux conformément aux obligations fixées par la loi, la Commune de Saint-Xandre a besoin de la poursuite de l'accompagnement et du portage financier avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

Espérant avoir répondu précisément à vos interrogations sur le calendrier et nos engagements, je demande donc de bien vouloir soumettre à votre Conseil d'administration du 26 novembre 2019, ma demande d'avenant prorogeant l'actuelle convention afin d'atteindre nos objectifs communs.

Restant à votre entière disposition,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes salutations distinguées.

*Cordialement,*

Le Maire  
  
Christian PEREZ



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019- 195

**Avenant n° 4 à la convention de projet n° CP 17-13-002 relative à la maîtrise foncière d'un ensemble visant la densification du centre-bourg relative à la convention cadre n° CC 17-15-004 entre la commune de Clavette, la communauté d'agglomération de La Rochelle (17) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 4 à la convention de projet n° CP 17-13-002 relative à la maîtrise foncière d'un ensemble visant la densification du centre-bourg relative à la convention cadre n° CC 17-15-004 entre la commune de Clavette, la communauté d'agglomération de La Rochelle (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 €, montant inchangé pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et ses avenants susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région

Bordeaux, le 03 DEC 2019  
La préfète

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Avenant n° 4 à la convention de projet n° CP 17-13-002 relative à la maîtrise foncière d'un ensemble visant la densification du centre-bourg relative à la convention cadre n° CC 17-15-004 entre la commune de Clavette, la communauté d'agglomération de La Rochelle (17) et l'EPFNA**

**Objet** : Revitalisation de centre-bourg

**Contexte** : Commune de la troisième couronne de l'agglomération de La Rochelle - 1 300 habitants - Forte croissance démographique. Consultation ayant permis de retenir un opérateur de logement, dont le projet est en cours d'élaboration. Ce dernier devrait être présenté fin novembre et une promesse de vente signée dans la foulée.

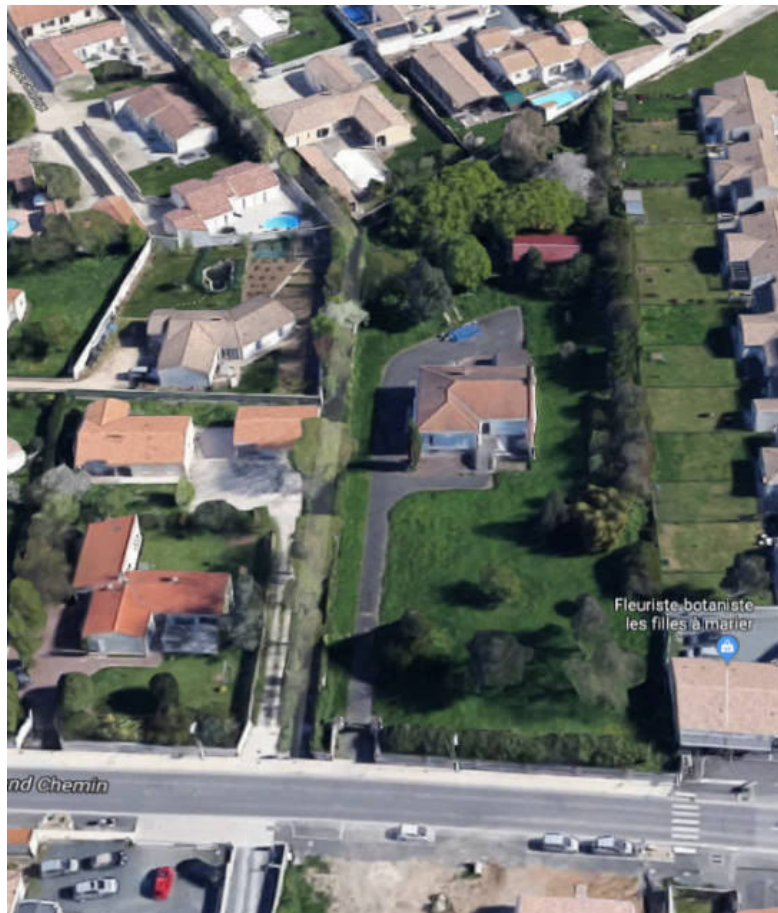
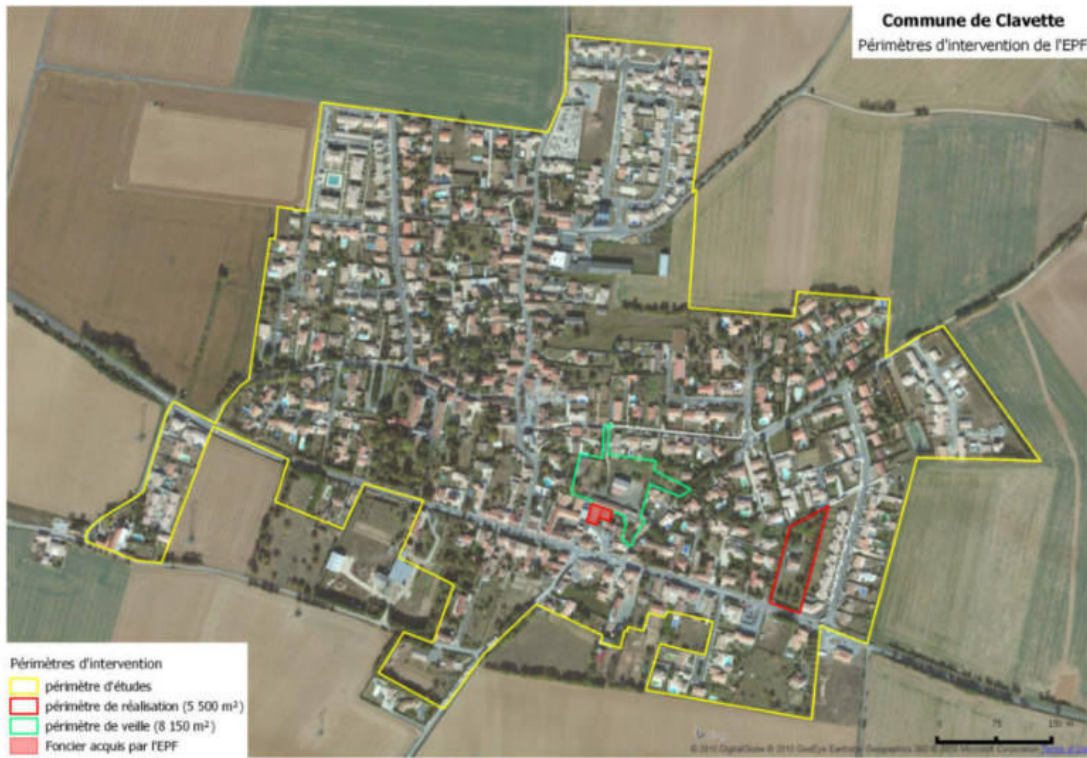
**Projet** : Réhabilitation de 20 logements en densification dont 60 % sociaux.

**Durée** : 02/04/2013 – 30/06/2021 – initialement 31/12/2019.

**Montant** : 1 000 000 € (inchangé)

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Foncier de 5 056 m<sup>2</sup> en centre bourg comprenant une maison d'habitation – (inchangé).



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



Communauté  
d'Agglomération de  
**La Rochelle**



### AVENANT N°4 A LA CONVENTION DE PROJET N° CP 17 - 13 - 002 RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE D'UN ENSEMBLE VISANT LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG

### RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 15-004

ENTRE

**LA COMMUNE DE CLAVETTE**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE (17)**

ET

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

#### ENTRE

**La Commune de Clavette**, dont le siège est situé 17 rue du Grand chemin, représentée par son maire, Madame **Sylvie GUERRY-GAZEAU**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par **Monsieur Jean François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **la CdA** » ;

**d'une part,**

#### ET

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur Général par intérim, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2019-.... en date du 26 novembre 2019,

Ci-après dénommé « **l'EPF** »

**D'autre part,**

## PRÉAMBULE

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.

L'EPF, la Commune de Clavette et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ont signé le 2 avril 2013 une convention projet visant la constitution d'une emprise foncière permettant la densification du bourg notamment par la création d'un restaurant scolaire. A cette fin, l'EPF a acquis le foncier nécessaire au projet et l'a recédé à la commune pour ses besoins.

Un premier avenant à la convention a été signé le 16 novembre 2015 qui a permis notamment d'intégrer en périmètre de réalisation de la convention un foncier d'une surface de 5 056 m<sup>2</sup> situé rue du Grand Chemin présentant des enjeux de densification de l'urbanisation. Pour se faire, l'EPF a acquis par voie de préemption en mars 2016 cette propriété sur laquelle la Commune poursuit l'objectif de développer une offre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'une offre en commerces de proximité.

Un deuxième avenant a été signé le 31 mars 2017 afin de proroger l'échéance de la convention au 31 décembre 2018. Suite à cette acquisition, la Commune a lancé en lien avec l'EPF une consultation d'opérateurs en vue de la cession du foncier qui s'est conclue le 13 juillet 2017 par la remise de trois offres. Cette consultation faisait suite à une consultation d'opérateurs infructueuse lancée à l'été 2016.

Suite à cette seconde consultation, une offre a été pré-retenue par la Commune compte-tenu du projet proposé par l'opérateur innovant tant en matière architecturale qu'en matière de performance énergétique, de la densité forte (61 logements/ha), et du programme proposé comprenant 31 logements dont 65 % de logements locatifs sociaux et 4 commerces.

Cependant, suite à une réunion publique présentant le projet de l'opérateur aux riverains, une pétition a été lancée par plusieurs habitants contre ce projet. De plus l'opérateur n'a pas obtenu de subvention de la part du Département pour ce projet dans le cadre de l'AMI centre-bourg. L'opérateur n'a pas été en mesure, malgré maintes sollicitations de l'EPF, de la Commune et de la CdA de La Rochelle de proposer un projet satisfaisant depuis. Le projet s'en trouve actuellement bloqué. Ce dernier s'est engagé à présenter un projet satisfaisant fin novembre 2019, afin de déposer un permis de construire à la fin de l'année pour une cession au premier semestre 2020.

Le présent avenant a ainsi pour objet de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2020 le temps de pouvoir organiser la cession à l'opérateur si ce dernier propose un projet satisfaisant tant en terme de charge foncière que de qualité de projet. Dans la négative, les parties appliqueront les dispositions de la convention relatives au terme des conventions. Cet avenant est également l'occasion de mettre en conformité la convention avec le nouveau programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF et notamment les conditions actuelles de tarification et de cession.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet,

avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

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

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

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

*L'article 16 « La durée de la convention projet » est remplacée par le paragraphe suivant :*

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2021, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

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

La Commune valide le principe de confier le projet à un autre opérateur en cas d'incapacité du promoteur retenu de proposer un projet satisfaisant tant en terme financier que de qualité de projet. Dans le cas contraire, les dépenses engagées par l'EPF sur ce projet seront immédiatement exigibles ainsi qu'une pénalité de 10% pour abandon du projet.

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

La Commune de Clavette  
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général

**Sylvie GUERRY-GAZEAU**

**Sylvain BRILLET**

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

**Jean-François FOUNTAINE**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François MAGNIEN** n°2019/

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-13-002

Annexe n°2 : Avenant n°1

Annexe n°3 : Avenant n°2

Annexe n°4 : Avenant n°3

Direction Générale des Services Techniques  
Pole Développement urbain  
Service Stratégie Foncière & Projets Urbains

Affaire suivie par :  
Katty FOURNIER  
Tél. 05 46 30 36 22  
[katty.fournier@agglo-larochelle.fr](mailto:katty.fournier@agglo-larochelle.fr)

Monsieur Sylvain BRILLET  
Directeur général  
Etablissement public foncier de  
Nouvelle-Aquitaine  
107 boulevard du Grand Cerf  
CS 70432  
86011 POITIERS CEDEX

La Rochelle, le **30 OCT. 2019**

**Objet** : Commune de Clavette - Echéance au 31-12-2019 de la convention de maîtrise foncière visant la densification du centre-bourg

**V/réf** : 2019/AJ/JC/3421

Monsieur le Directeur général,

Par la signature d'une convention le 2 avril 2013, la Commune de Clavette a confié à l'EPF une mission de maîtrise et de portage fonciers tendant à la densification du centre-bourg.

La convention, prorogée par avenants, arrivera à échéance le 31 décembre 2019.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette convention, l'EPF a fait l'acquisition en 2016 d'un foncier bâti de 5 056 m<sup>2</sup> situé rue du Grand Chemin, pour un montant de 430 000 €.

La consultation d'opérateurs que l'EPF a menée en juillet 2017 pour la cession du foncier, a permis de retenir l'offre d'Eden Promotion avec son projet de 31 logements (dont 65 % de logements locatifs sociaux), 4 commerces et un espace de co-working.

Mais les difficultés rencontrées avec les riverains et le bailleur initialement associé au projet contraignent EDEN Promotion à travailler sur une nouvelle programmation.

Cette nouvelle programmation s'accompagnera d'une optimisation du projet qui présente, dans sa configuration actuelle, trop d'espaces communs, voirie et stationnement notamment. Cette optimisation sera éventuellement une opportunité pour proposer des logements supplémentaires.

Hôtel de la  
Communauté  
d'Agglomération  
6 rue Saint-Michel  
CS 41287  
17086 La Rochelle  
CEDEX 02

Tél. : 05 46 30 34 00  
Fax : 05 46 30 34 09  
[www.agglo-larochelle.fr](http://www.agglo-larochelle.fr)  
[accueil@agglo-larochelle.fr](mailto:accueil@agglo-larochelle.fr)

Bien évidemment, ces évolutions s'attacheront à trouver un équilibre financier et une insertion harmonieuse dans leur environnement.

La nécessaire conciliation des différents enjeux en présence nécessite un temps plus long pour la conception de cette nouvelle programmation. Néanmoins, EDEN Promotion s'est engagé à faire de nouvelles propositions d'ici la mi-novembre 2019.

Compte tenu de l'échéance prochaine de la convention, la Commune, accompagnée dans sa démarche par la Communauté d'agglomération, sollicite une prorogation de ladite convention afin de pouvoir mener à terme le projet.

En espérant pouvoir compter sur la poursuite de notre partenariat avec l'EPF, tendu vers la réalisation d'un beau projet sur le territoire de la Commune de Clavette et de la Communauté d'agglomération,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Directeur général, en l'expression de nos considérations les meilleures.

Pour la Commune de Clavette,

Le Maire,



Sylvie GUERRY-GAZEAU

Pour la Communauté d'agglomération,

Pour le Président et par délégation,



Antoine GRAU,  
Vice-Président

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019-196

**Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 17-18-03 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Villedoux (17) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 17-18-03 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Villedoux (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 €, montant inchangé pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil  
d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019  
La préfète

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 17-18-03 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Villedoux (17) et l'EPFNA**

**Objet** : Revitalisation de centre-bourg

**Contexte** : La commune de Villedoux, membre de la communauté de communes Aunis Atlantique et située à 20 minutes de La Rochelle connaît une forte croissance démographique. Cependant le contournement du centre-bourg par la voie départementale n° 9 entraîne une perte d'attractivité du centre-bourg. La commune a initialement contacté l'EPF afin d'assurer la maîtrise des fonciers nécessaires à la création d'un pôle culturel et associatif en centre-bourg afin de recréer une attractivité. Elle souhaite aujourd'hui que l'EPF assure une veille sur les fonciers commerciaux en centre-bourg.

**Projet** : Modification d'une périmètre de projet et intégration d'un nouveau périmètre afin d'assurer une veille foncière sur les fonciers commerciaux

**Durée** : 5/06/2019 - 5/06/2024 – Inchangée

**Montant** : 800 000 € - inchangé

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Le nouveau périmètre de veille est un ensemble constituant la polarité commerciale et composé d'une dizaine de parcelles nues et bâties.





**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022**



**AVENANT N°2**

**A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-18-03  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE VILLEDoux (17)**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Villedoux**, dont la Mairie est située 4, Rue de la Mairie, 17230 VILLEDoux, représentée par son maire, **Monsieur François VENDITOZZI**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**D'une part,**

**Et**

**L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers cedex, représenté par son directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... du 24 octobre 2019,  
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

**D'autre part,**

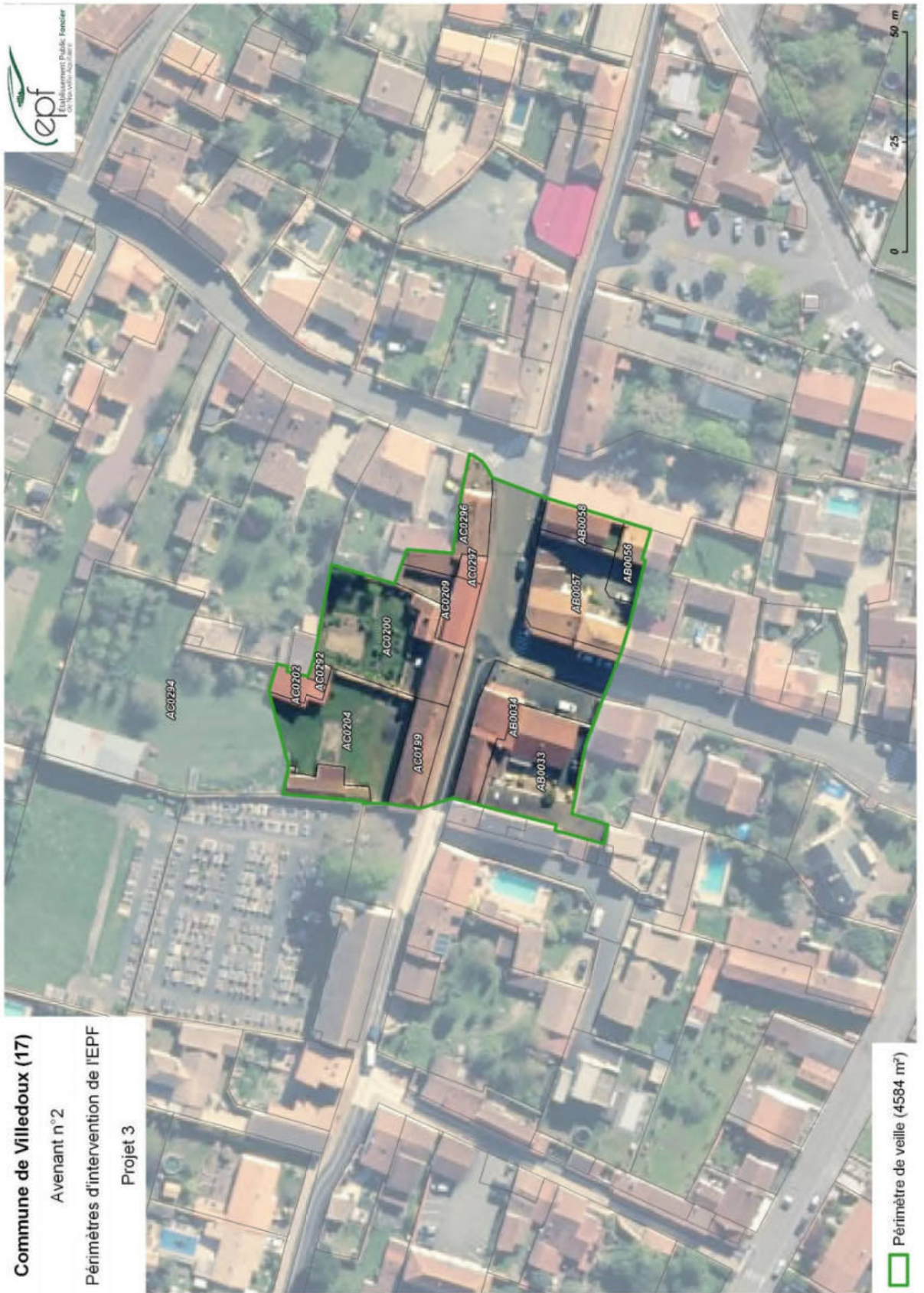
## IDENTIFICATION DES PERIMETRES

Commune de Villedoux (17)

Avenant n°2

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 3







## **PREAMBULE**

La commune de Villedoux a signé le 28 février 2018 une convention opérationnelle n°17-18-03 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine suivie d'un avenant en date du 18 juillet 2018.

La commune de Villedoux, forte d'une croissance démographique importante, souhaite faire évoluer ses équipements de centre-bourg afin que ces derniers soient en adéquation avec les besoins actuels et futurs de ses administrés. A ce titre, la commune s'est lancée dans un projet d'équipement, à l'échelle d'un îlot, afin d'y créer une centralité à vocation associative, artistique et éducative, non nuisant pour les riverains. Pour mener à bien ce projet, la collectivité a acquise deux parcelles sur cet îlot. Cependant, l'environnement dégradé de ce dernier a amené la commune à contracter avec l'EPF afin de mener une opération globale sur l'ensemble de ce secteur stratégique. Dans le cadre de cette convention, l'EPF a procédé à l'acquisition d'un bien en juin 2019 suite à l'exercice du droit de préemption et est en négociation avec les propriétaires riverains afin de maîtriser l'ensemble de l'îlot.

Au cœur du centre-bourg, la commune dispose d'une centralité regroupant plusieurs commerces et services et notamment une boulangerie, un bar-tabac, un restaurant. Ces commerces connaissent une perte d'attractivité du fait du contournement du centre-bourg opéré par la voie départementale n°9. La collectivité projette l'aménagement d'une zone d'activités à proximité de cette voie afin de transférer une partie des commerces existants. Cependant, ce nouveau pôle commercial ne sera opérationnel qu'en 2021. La commune souhaite ainsi opérer une veille sur les fonciers situés au cœur du pôle commercial du centre-bourg afin de maintenir les activités avant l'ouverture des nouvelles cellules commerciales à proximité de la voie départementale. Ces bâtiments sont à terme destinés à devenir des logements afin de répondre à une forte demande sur le territoire communal.

Le présent avenant permettra d'intégrer un nouveau périmètre de veille. Il est également l'occasion de mettre en conformité la convention avec le nouveau programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF et notamment les conditions actuelles de tarification et de cession.

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

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

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

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

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

départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat
- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet



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

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

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

## **ARTICLE 2. MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION**

*L'article 2.1 de la Convention n° 17-18-03 est modifié comme il suit afin de modifier le périmètre du projet 1 et d'inclure un nouveau projet n°3 :*

### **2.2. Des périmètres de veille foncière sur lesquels une démarche de veille active sera engagée**

*L'article susmentionné sera modifié comme ci-après :*

- **Projet 1 : Veille foncière sur les fonciers de centre-bourg**

La commune s'est engagée dans une démarche d'intervention foncière sur un ilot en centre-bourg afin de créer une centralité à vocation associative, artistique et éducative. La collectivité souhaite, par un périmètre de veille, s'assurer de l'harmonie des projets menés à proximité de cet ilot afin que ces derniers renforcent la centralité en développant l'offre de logements, d'équipements et de services.

Les parcelles cadastrées section AB n°56, 57 et 58 sont exclues de ce secteur de projet et intègrent le périmètre n°3 en raison de la localisation de ces dernières.

- **Projet 2 : Secteur « Champ du bois »**

La commune souhaite, dans le cadre de la modification de son PLU, assurer une veille foncière sur le périmètre situé au sud-est de la commune au lieu-dit « champs du bois ». Les parcelles visées sont situées en centre-bourg, à proximité directe de la nouvelle centralité. La collectivité envisage la réalisation d'un programme de logements afin de faire face à la croissance démographique de la commune. Elle a engagé une première démarche d'approche auprès des propriétaires et souhaite que soit réalisé, sur cette emprise, un projet global.

- **Projet 3 : Rue Fulgence Cornet – Ensemble de 13 parcelles**

La commune de Villedoux souhaite opérer une veille foncière sur les parcelles constituant le pôle commercial communal. L'intervention foncière a pour objectif de maintenir les commerces existant jusqu'en 2021 avant la transformation des bâtiments en habitation consécutivement au déplacement des commerces dans la nouvelle zone d'activités.

Les périmètres de veille foncière s'inscrivent dans une démarche d'anticipation foncière active afin d'assurer la cohérence du projet de redynamisation de centre-bourg et du projet de logements. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers précisément identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées sur ce périmètre.

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

Fait à Poitiers, le

en 3 exemplaires originaux

La commune de  
Villedoux  
représentée par son Maire,

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

**François VENDITOZZI**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François MAGNIEN**, n° 2019/.... en date du .....

**Annexes :**

- convention opérationnelle n° 17-18-03 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Villedoux et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
- Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 17-18-03 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Villedoux et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019-197

**Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 23-19-105 d'action foncière pour l'implantation d'un pôle de santé en centre-bourg et la résorption de bâtis vacants et dégradés entre la commune de Châtelus-Malvaleix, la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche (23) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 23-19-105 d'action foncière pour l'implantation d'un pôle de santé en centre-bourg et la résorption de bâtis vacants et dégradés entre la commune de Châtelus-Malvaleix, la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche (23), annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète  
Pour la Préfète,  
Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 23-19-105 d'action foncière pour l'implantation d'un pôle de santé en centre-bourg et la résorption de bâtis vacants et dégradés entre la commune de Châtelus-Malvaleix, la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche (23) et l'EPFNA**

**Objet** : Revitalisation de centre-bourg

**Contexte** : La commune de Châtelus-Malvaleix, la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche et l'EPFNA ont signé le 16 septembre 2019, pour une durée de 4 ans, une convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg (annexe n° 1) afin de faire l'acquisition de plusieurs fonds de jardins dont la maîtrise contribuera à l'implantation d'un pôle santé. En effet, deux emprises foncières à proximité immédiate du centre-bourg et de l'EHPAD (d'une superficie de 1 030 m<sup>2</sup> pour le projet 1a et de 630 m<sup>2</sup> pour le projet 1b) ont été ciblées pour accueillir ce projet. L'emplacement définitif n'est pas encore déterminé d'où la volonté de la commune d'engager des négociations auprès des propriétaires de ces deux emprises foncières. Selon l'avancement des négociations, la commune choisira l'un ou l'autre périmètre pour mettre en œuvre ce projet.

**Projet** : Le présent avenant a pour objet de modifier le périmètre d'intervention de l'EPFNA en ajoutant un périmètre de veille sur tout le centre-bourg (et non plus sur les deux emprises ciblées initialement) et en agrandissant le périmètre de réalisation du projet 1b.

**Durée** : 4 ans (inchangé)

**Montant** : 100 000,00 € (inchangé)

**Garantie de rachat** : commune

**Périmètre** : Mise en place d'un périmètre de veille foncière élargi à l'ensemble du centre bourg

Elargissement d'un des périmètres de réalisation



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



### AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCP 23-19-105 D'ACTION FONCIERE POUR L'IMPLANTATION D'UN POLE SANTE EN CENTRE-BOURG ET LA RESORPTION DE BÂTIS VACANTS ET DEGRADEES

ENTRE

LA COMMUNE DE CHÂTELUS-MALVALEIX (23)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES DE LA CREUSE EN MARCHE (23)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

**La commune de Châtelus-Malvaleix**, dont le siège est situé, 10 Place de la Fontaine, 23270 CHÂTELUS-MALVALEIX, représentée par son maire, **Monsieur Jean-François BOUCHET** - autorisé à l'effet des présentes par la délibération n° .....du conseil municipal en date du .....

ci-après dénommée « **la Commune** » ;

**d'une part,**

**La communauté de communes Portes de la Creuse en Marche**, Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé, 1 rue des Violettes, 23350 GENOUILLAC, représentée par sa présidente, **Madame Sylvie MARTIN**, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du .....

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

**d'une part,**

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part.**



COMMUNE DE CHÂTELUS-MALVALEIX (23)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF





## PRÉAMBULE

La commune de Châtelus-Malvaleix, la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche et l'EPFNA ont signé le 16 septembre 2019, pour une durée de 4 ans à compter de la première acquisition, une convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg (annexe n° 1) afin de faire l'acquisition de plusieurs fonds de jardins dont la maîtrise contribuera à l'implantation d'un pôle santé. En effet, deux emprises foncières à proximité immédiate du centre-bourg et de l'EHPAD (d'une superficie de 1 030 m<sup>2</sup> pour le projet 1a et de 630 m<sup>2</sup> pour le projet 1b) ont été ciblées pour accueillir ce projet. L'emplacement définitif n'est pas encore déterminé d'où la volonté de la commune d'engager des négociations auprès des propriétaires de ces deux emprises foncières. Selon l'avancement des négociations, la commune choisira l'un ou l'autre périmètre pour mettre en œuvre ce projet.

L'EPF est d'ores-et-déjà entré en contact avec les propriétaires des parcelles visées. Toutefois, les négociations entreprises montrent que le périmètre de réalisation établi initialement (projet 1b) n'est pas opérant. En effet, les fonds de jardins ciblés sont tous desservis par un enchevêtrement de bâtiments (constitués de granges et de garages) qui ne font pas partie intégrante du périmètre de réalisation.

Or, ces ensembles sont indissociables dans la mesure où l'accès aux jardins ne peut se réaliser que par les bâtiments situés en front de rue. La configuration du site nécessite d'élargir le périmètre d'intervention de l'EPFNA aux bâtiments desservant les fonds de jardins visés dans la convention opérationnelle initiale. Ces emprises foncières appartiennent en outre aux mêmes propriétaires.

Le présent avenant a donc pour objet de modifier le périmètre d'intervention de l'EPFNA en ajoutant un périmètre de veille sur tout le centre-bourg (et non plus sur les deux emprises ciblées initialement) et en agrandissant le périmètre de réalisation du projet 1b aux regards des difficultés évoquées.

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

### **ARTICLE 1 – Modification des périmètres d'intervention**

*Il est nécessaire de modifier l'article 2 de la convention initiale « PERIMETRES D'INTERVENTION » afin d'ajouter un périmètre de veille sur tout le centre-bourg et d'agrandir le périmètre de réalisation du projet 1b. En conséquence, les dispositions suivantes, ainsi écrites, annulent et remplacent les points 2.2 et 2.3 de l'article 2.*

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

Ce périmètre correspond au centre-bourg de la commune. Si l'opportunité se présente, l'EPF pourra engager, sur ce périmètre, une opération d'acquisition de bâtisses en déshérence, en vue de procéder à leur réhabilitation ou entreprendre un renouvellement urbain.

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

##### **Projet 1 : Implantation d'un pôle santé en centre-bourg**

Site : Deux emprises foncières à proximité immédiate du centre-bourg et de l'EHPAD (projet 1a et projet 1b)

Descriptif : Soucieuse du dynamisme de son territoire, la commune a pour projet de créer un pôle santé à proximité du centre-bourg et de l'EHPAD. Pour cette opération, l'emplacement définitif n'est pas encore déterminé d'où la volonté de la commune d'engager des négociations auprès des propriétaires de ces deux emprises foncières. Selon l'avancement des négociations, la commune choisira l'un ou l'autre périmètre

pour mettre en œuvre ce projet. Les parcelles alentours appartiennent déjà à la commune et les fonciers visés bénéficient l'un comme l'autre d'un emplacement attrayant pour ce projet.

La parcelle AH n° 233 faisant initialement l'objet d'un second projet pour l'implantation d'un bar-tabac-restaurant est désormais intégrée dans le périmètre du projet 1b au regard de l'indissociabilité des emprises foncières du site.

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

La commune de  
Châtelus-Malvaleix  
représentée par son maire,

**Jean-François BOUCHET**

La communauté de communes  
Portes de la Creuse en Marche  
représentée par sa présidente,

**Sylvie MARTIN**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. François MAGNIEN**  
n° 2019/..... en date du .....

Annexe n° 1 : convention opérationnelle n° 23-19-105 d'action foncière pour l'implantation d'un pôle de santé en centre-bourg et la résorption de bâtis vacants et dégradés

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019-198

**Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCA 23-19-056 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Jarnages, la communauté de communes de Creuse Confluence (23) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCA 23-19-056 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Jarnage, la communauté de communes de Creuse Confluence (23) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et ses avenants susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCA 23-19-056 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Jarnages, la communauté de communes de Creuse Confluence (23) et l'EPFNA**

**Objet** : Revitalisation de centre-bourg

**Contexte** : Commune de 470 habitants localisée au niveau de la RN 145 entre Gouzon et Guéret, deux polarités du département. Profitant de ce positionnement géographique intéressant, la commune connaît une augmentation de sa population ces dernières années. Désirant pérenniser ce développement, la collectivité sollicite l'EPF sur des projets à dominante habitat.

**Projet** : Production de 33 logements en centre-bourg dont 13 logements locatifs sociaux.

**Durée** : 5 ans - inchangée

**Montant** : 400 000,00 € - inchangée

**Garantie de rachat** : commune

**Périmètre** : Modification du périmètre d'intervention dans le cadre de la convention opérationnelle avec une extension du périmètre de veille foncière pour englober l'ensemble de l'enveloppe du bourg.

Par ailleurs suite à de récentes opportunités d'acquisition, une parcelle de terrain jouxtant une propriété bâtie en cours d'acquisition est désormais inscrite en périmètre de réalisation. Sa maîtrise permettra notamment l'aménagement d'un parking.

Enfin, une propriété bâtie présentent une opportunité pour une opération de logements en réhabilitation est également introduite en périmètre de réalisation.



**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022**



**AVENANT N°1  
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°23-19-056**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE JARNAGES (23)**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE CONFLUENCE (23)**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Jarnages**, dont le siège est situé 42 Grande Rue, 23140 Jarnages - représentée par son Maire, **Monsieur Vincent TURPINAT**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du XXX,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**Et**

**La Communauté de Communes Creuse Confluences**, dont le siège est situé LE Montet, 23600 Boussac – représentée par son Président, **Monsieur Nicolas SIMONNET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date XXXX,  
Ci-après dénommée « **Creuse Confluence** » ;

**Et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... en date du 26 novembre 2019,  
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

La commune de Jarnages, la communauté de communes Creuse Confluence et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ont signé une convention opérationnelle en date du 28 mai 2019 relatif à la revitalisation du centre-bourg.

Cette convention opérationnelle prévoit un périmètre de veille foncière à l'échelle du centre-bourg, 3 périmètres de réalisation et un engagement financier de 400 000€ maximum.

Depuis la signature de cette convention opérationnelle, l'action de l'EPF porte essentiellement sur des négociations foncières de deux immeubles, l'un de logements (projet 2 sur la carte) et l'autre à destination commerciale (projet 3). Si un accord a pu être trouvé avec les propriétaires de l'immeuble de logements, qui sera rénové et remis sur le marché locatif, l'accord pour l'immeuble à vocation commerciale est conditionné à l'acquisition de l'ensemble du patrimoine bâti et non bâti de la propriétaire dans le centre-bourg de Jarnages.

Compte tenu de cette demande de la propriétaire, le périmètre d'intervention doit être modifié afin d'intégrer une parcelle non bâtie jouxtant le périmètre de veille, à proximité immédiate de l'Eglise et une propriété bâtie jouxtant l'école.

Dès lors, le présent avenant vise à l'élargissement du périmètre de veille et à l'ajout de deux périmètres de réalisation.

Ainsi, la carte « Identification des périmètres d'intervention » doit être modifiée comme suit.

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

## IDENTIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

COMMUNE DE JARNAGES (23)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF







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

La Commune de  
Jarnages  
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes Creuse  
Confluence  
représentée par son Président,

**Vincent TURPINAT**

**Nicolas SIMONNET**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....  
en date du .....

Annexe n° 1 : convention opérationnelle n° CCA 23-19-056

Annexe n° 2 : convention cadre n°23-18-143

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019- 199

**Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne agglomération (47) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne agglomération (47) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne agglomération (47) et l'EPFNA**

**Objet** : Reconquête de bâtiments vacants

**Contexte** : Meilhan-sur-Garonne a conclu une convention d'action foncière avec l'EPFNA pour maîtriser rapidement des fonciers pré-identifiés de son centre-bourg pour réaliser divers projets communaux. Une nouvelle opportunité foncière, permettant l'implantation du SDIS en entrée de ville, vient de se présenter.

**Projet** : L'objet du projet d'avenant est d'ajouter un nouveau périmètre de réalisation, « Projet n°5 Cap du Bosc » pour l'implantation d'une caserne de pompiers et d'augmenter le plafond d'engagement financier de l'EPF au titre de la convention.

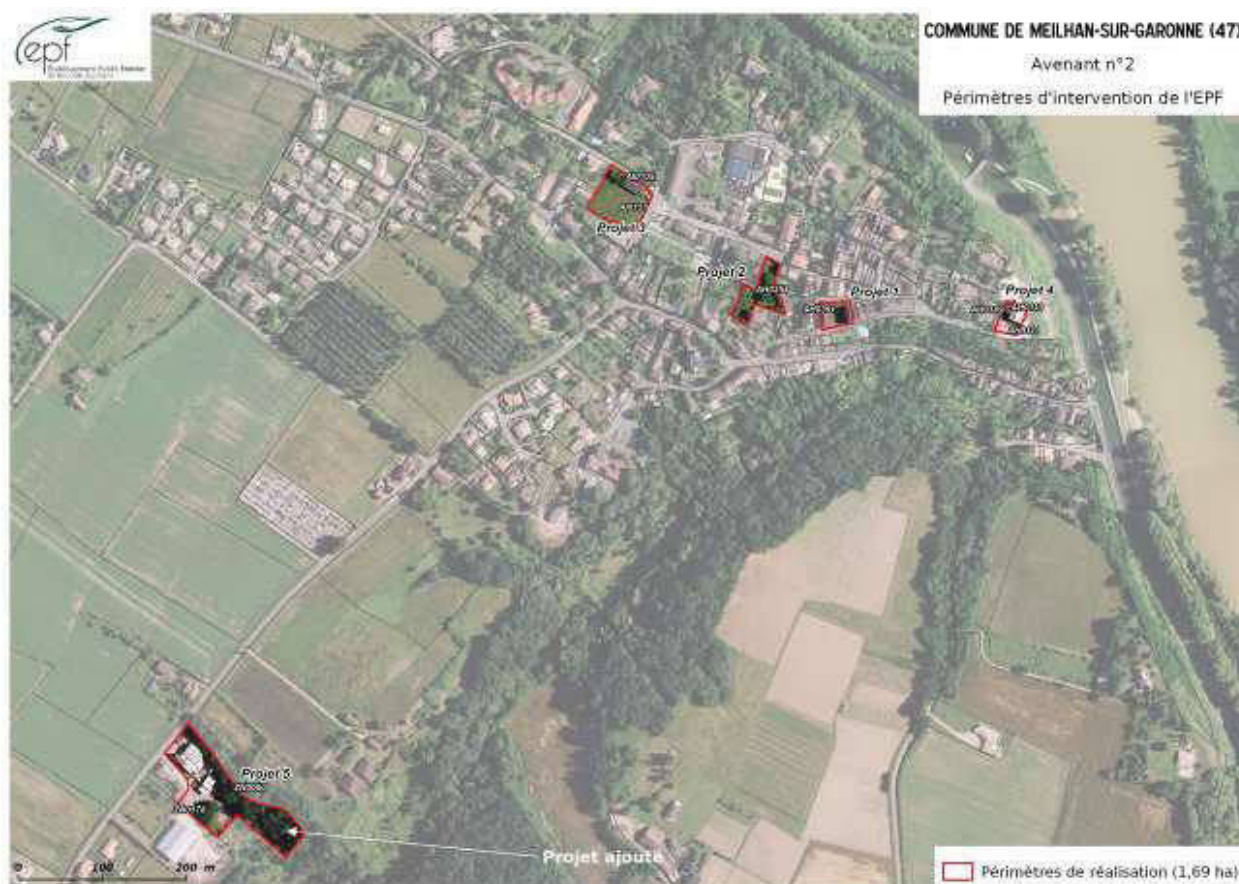
**Durée** : 5 ans (inchangée)

**Montant** : 700 000,00 € (soit + 200 000 €)

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Ajout au périmètre de réalisation de la convention du projet n°5 Cap du Bosc, correspondant aux parcelles cadastrales section ZN n° 60 et 178 situées lieu-dit Cap du Bosc, route de Saint-Sauveur (RD 264), en entrée du bourg de Meilhan-sur-Garonne (9 219 m<sup>2</sup>).

Il s'agit d'une ancienne entreprise de construction de charpentes traditionnelles et ossatures bois. La surface bâtie est de 808 m<sup>2</sup>, et le bien est situé en zone Aux du PLU (zone destinée au développement d'activités économiques, d'équipements ou d'aménagements publics ou d'intérêt collectif).



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N° 2  
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 47-17-074  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE MEILHAN-SUR-GARONNE (47)**

**VAL DE GARONNE AGGLOMERATION**

**ET**

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

**Entre**

**La commune de Meilhan-sur-Garonne** dont le siège est situé –Place Neuf Brisach- 47 180 MEILHAN SUR GARONNE représentée par son maire, Madame Régine POVEDA, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ..... 2019,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

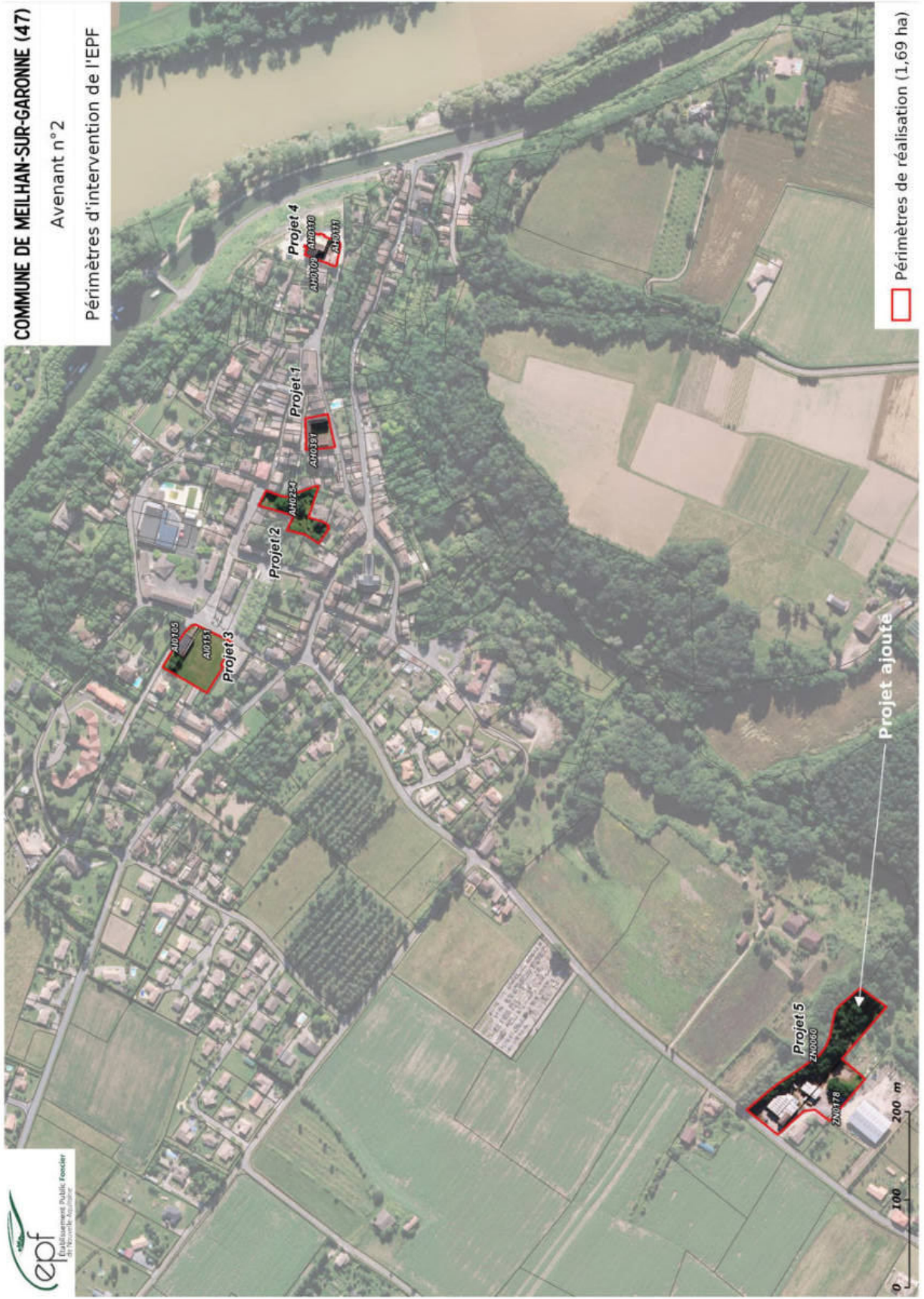
**Val de Garonne Agglomération** dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Daniel BENQUET**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du conseil communautaire D2017A08 en date du 2 février 2017  
Ci-après dénommée « **la CdA** » ou « **VGA** » ;

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... en date du 24 septembre 2019,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part,**

# Identification des périmètres d'intervention



## PRÉAMBULE

Afin de parvenir à la concrétisation de divers projets communaux envisagés depuis de nombreuses années, la commune de Meilhan-sur-Garonne, VGA et l'EPF ont signé le 09 mars 2018 une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg de Meilhan-sur-Garonne, autant par une action en termes d'habitat que du développement de l'activité commerciale.

La convention initiale identifiait quatre ilots en périmètres de réalisation. La commune souhaitait intervenir rapidement sur ces fonciers, et maîtriser ces derniers, par l'intermédiaire d'une intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en acquisition foncière, afin de contribuer à la redynamisation de son centre-bourg.

Depuis la signature de la convention initiale le 09 mars 2018, l'EPF a procédé à l'acquisition de 2 des fonciers ciblés :

- Parcelles AH n° 442 et 443 (Projet n° 2 de la convention) : le bien est depuis mis à disposition de la collectivité, qui ambitionne de l'utiliser dans le future comme espace végétalisé, d'aération. Un jardin public, sous maîtrise finale de la collectivité, serait donc la destination pour ce lieu.
- Parcelles AI n° 105 et 151, sises le Bourg (Projet n° 3 de la convention). Le bien a été acheté dans la perspective d'un projet de « halle commerciale ». Le potentiel porteur de projet a été rencontré à deux reprises et est en pleine phase d'affinement dudit projet. Courant 2020, l'EPF et ce dernier seraient certainement en capacité de signer une promesse de vente.

Les deux autres projets initialement identifiés ont connu d'autres issues :

- L'EPF a réalisé une étude de faisabilité pour le réaménagement de la Maison Hourquebie (Parcelle AH n° 391, projet n° 1 de la convention).

Une étude de faisabilité a été réalisée par l'EPF afin d'analyser les possibilités de reconversion du site, sur un projet municipal envisageant une opération à vocation majoritaire d'habitat. Cette étude a également analysé les coûts d'aménagement du foncier pour un éventuel opérateur. Le fait d'impliquer un bailleur ou un opérateur sur ce projet, du fait de la vétusté du bien et du déficit certain de l'opération pour ces derniers, a amené la collectivité à temporiser sur ce dossier. En effet, cette dernière ne souhaite pas maîtriser le bien, si au final elle doit en supporter l'exclusivité des coûts.

Néanmoins, si les choses venaient à évoluer dans les prochains mois, la collectivité solliciterait l'intervention de l'EPF. Il est donc choisi de le maintenir en périmètre de réalisation.

- Le projet de caserne de pompiers initialement envisagé sur le foncier cadastré AI n° 69/70/101/110 et 112, sis rue départementale (Projet 4 de la convention) verrait le jour à un autre endroit. La commune avait donc abandonné l'idée d'une intervention de l'EPF sur le foncier en question.

Un avenant n°1 à la convention a été approuvé lors du précédent Conseil d'Administration afin d'identifier un périmètre de veille foncière sur l'ensemble du centre-bourg communal. En effet, la collectivité cherchait à conserver un droit de regard sur les projets en cœur de bourg, elle a donc mandaté l'EPF afin d'intervenir si une opportunité venait à se présenter.

Cependant, des nouveautés ont depuis émergé. Une autre opportunité à saisir très rapidement se présente désormais à la collectivité, afin d'implanter le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). Le foncier en question, situé idéalement pour l'implantation de tels services, se situe en entrée de ville, en dehors du périmètre de veille identifié actuellement dans la convention.

En ce sens, le présent avenant vise à :

- Ajouter un nouveau périmètre de réalisation, « *Cap du Bosc* ».
- *Augmenter le plafond de l'engagement financier de l'EPF au titre de cette convention*



# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## **ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION**

*Vient modifier l'article 2 « périmètre d'intervention »*

### **2-3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

*Cet article vient ajouter un projet dans l'article 2.3 de la convention initiale.*

#### **- Projet n°5 : Cap du Bosc - Implantation d'une caserne de pompiers**

Site : Parcelles cadastrales section ZN n° 60 et 178 situées lieudit Cap du Bosc, route de Saint-Sauveur (RD 264), en entrée du bourg de Meilhan-sur-Garonne.

La superficie du bien mis à la vente par son propriétaire est assez importante : en effet, les parcelles recensent au total 9 219 m<sup>2</sup>. La parcelle section ZN n° 61 fait actuellement l'objet d'une division parcellaire pour créer les parcelles cadastrales section ZN n°178 et 179.

Il s'agit d'une ancienne entreprise de construction de charpentes traditionnelles et ossatures bois.

La surface bâtie est de 808 m<sup>2</sup>, et le bien est situé en zone Aux du PLU (zone destinée au développement d'activités économiques, d'équipements ou d'aménagements publics ou d'intérêt collectif).

Projet : La Commune, dans une politique de revitalisation de son territoire, et sa volonté d'accueil de services à la population, envisage d'agir sur ce bien très rapidement.

En effet, l'emplacement et la surface à disposition seraient propices à l'implantation du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). Ce dernier a la volonté ferme de s'installer sur le territoire meilhannais, comme il l'a indiqué à la municipalité.

La localisation, dans une zone dédiée à l'implantation de ce type d'activités et spacieuse (sans contraintes d'habitations à proximité et de problématique de desserte) est intéressante, et permet de couvrir facilement la partie Est du Val de Garonne.

La commune souhaite donc appuyer cette initiative.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire.

Parallèlement à ces négociations des études pourront être réalisées, notamment en ce qui concerne la démolition du bâti. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière de l'opération.

L'EPF préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

## **ARTICLE 2 - Modification de l'engagement financier global au titre de la convention**

***L'article 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :***

Le montant de l'engagement financier de l'EPFNA au titre de la convention est plafonné à un montant de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000 €).

Il comprend la participation de l'EPFNA aux études, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

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

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

La commune de Meilhan-sur-Garonne  
représentée par son maire,

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

**Régine POVEDA**

**Sylvain BRILLET**

Val de Garonne Agglomération  
représentée par son Président,

**Daniel BENQUET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2019/..... en date du .....

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 47-17-074

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019- 200

**Avenant n° 2 à la convention n° CP 79-16-011 d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor Hugo au centre-ville de Niort entre la commune de Niort (79) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention n° CP 79-16-011 d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor Hugo au centre-ville de Niort entre la commune de Niort (79) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019  
La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention n° CP 79-16-011 d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor Hugo au centre-ville de Niort entre la commune de Niort (79) et l'EPFNA**

**Objet :** Requalification d'une ancienne galerie commerciale en cœur de ville

**Contexte :** Finalisation de la maîtrise foncière et du montage opérationnel.

**Projet :**

**Durée :** 31.12.2019 -> 31.12.2021

**Montant :** 3 000 000,00 € (inchangé)

**Garantie de rachat :** Ville de Niort

**Périmètre :** Ancienne galerie commerciale située entre la rue Victor Hugo et la rue Sainte-Mathe comprenant une dizaine de lots de copropriété acquis par l'EPF





**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022**



**AVENANT N° 2  
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 79-16-011  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE LA GALERIE  
VICTOR HUGO AU CENTRE-VILLE DE NIORT**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE NIORT**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Commune de Niort**, dont le siège est situé place Martin Bastard - BP 516 - 79022 Niort cedex, représentée par son maire, **Monsieur Jérôme BALOGE**, agissant en vertu de la délibération du conseil municipal du \_\_\_\_\_,

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

**d'une part,**

**ET**

**L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers cedex, représenté par son directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... du 24 octobre 2019,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

**d'autre part.**

## **PROJET V2**

### **PRÉAMBULE**

Le 11 avril 2016, la Commune de Niort et l'EPF de Poitou-Charentes, devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine le 5 mai 2017 en application du décret n°2017-837, ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor Hugo dans le cœur du centre-ville de Niort (**Annexe 1**).

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

Parallèlement au travail de maîtrise foncière, la Commune de Niort et l'EPFNA ont lancé fin 2016 une consultation d'opérateurs afin de pouvoir échanger avec ces derniers sur la pertinence et la faisabilité économique des périmètres de projet envisagés.

La question de l'intégration d'immeubles mitoyens de galerie dans le projet de requalification s'étant rapidement posée, un premier avenant à la convention (**Annex 2**) a été signé le 18 juillet 2017 afin d'élargir le périmètre d'intervention de l'EPFNA et permettre l'acquisition de ces immeubles le cas échéant.

A l'issue de la phase d'échange avec les opérateurs, un projet répondant aux attentes de la Commune en matière d'insertion urbaine, de programmation commerciale et résidentielle et d'équilibre financier a été retenu. Dans le prolongement, un compromis de vente a été signé le 8 février 2018 entre l'EPFNA et cet opérateur avec comme condition, notamment, une cession du foncier avant le 31 décembre 2019, date d'échéance de la convention opérationnelle.

Comme prévu dans le compromis, l'opérateur a lancé les études de maîtrise d'œuvre et fait réaliser les relevés géométriques et les diagnostics avant travaux permettant d'élaborer le projet. Une première réunion technique fin mars 2018 a permis à la Commune et à l'EPFNA de constater le respect des engagements pris par l'opérateur.

Mi-2018, la Commune de Niort s'est rapproché de l'opérateur pour lui demander d'étudier la possibilité d'accueillir une nouvelle enseigne « locomotive » dans le projet afin de renforcer l'offre commerciale du centre-ville. Ce changement d'enseigne ayant un impact sur la programmation et l'équilibre financier de l'opération, de nouveaux échanges ont dû être engagés entre la Commune de Niort et l'opérateur afin de faire évoluer le montage opérationnel.

De fait, l'opérateur ne pourra pas respecter son engagement de racheter le foncier auprès de l'EPFNA avant l'échéance de la convention. En outre, la maîtrise foncière, bien que largement avancée, n'est pas encore totalement achevée. Aussi, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2021.

Cet avenant est également l'occasion de mettre en conformité la convention avec le nouveau programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF et notamment les conditions actuelles de tarification et de cession.

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

## **PROJET V2**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**PROJET V2**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **PROJET V2**

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

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

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

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

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2021, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

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

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

La Commune de Niort,  
représentée par son maire

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

**Jérôme BALOGÉ**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François MAGNIEN**, n° 2019/.... en date du .....

**Annexe 1** : Convention opérationnelle n° CP 79-16-011 signée le 11 avril 2016

**Annexe 2** : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-011 signé le 18 juillet 2017

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019-201

**Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CP 79-14-014 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la requalification et à la densification du bourg ancien entre la commune de Saint-Loup-Lamairé (79) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CP 79-14-014 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la requalification et à la densification du bourg ancien entre la commune de Saint-Loup-Lamairé (79) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le **03 DEC. 2019**  
La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CP 79-14-014 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la requalification et à la densification du bourg ancien entre la commune de Saint-Loup-Lamairé (79) et l'EPFNA**

**Objet** : Revitalisation de centre-bourg et création de commerces

**Contexte** :

**Projet** : Prolongation de portage suite à nouvelle acquisition en mai 2019. et mise en conformité avec le nouveau PPI

**Durée** : 31.12.2019 -> 31.12.2021

**Montant** : 1 000 000,00 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : 39 Grand Rue Théophile Vénard : acquis par l'EPF le 30/08/2018 dans le but d'y installer un cabinet d'esthéticienne en RDC et un logement à l'étage. Cédé à la Commune le 27/09/2019.

3-5 rue Gauthier Chabot : acquis par l'EPF le 10/05/2019 correspondant à l'ancienne pharmacie dans le but d'y réimplanter un commerce.



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N° 2 À LA CONVENTION PROJET N° CP 79-14-014  
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES NECESSAIRES A LA  
REQUALIFICATION ET A LA DENSIFICATION DU BOURG ANCIEN**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SAINT-LOUP-LAMAIRE**

**ET**

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

**entre**

**La Commune de Saint-Loup-Lamairé**, dont le siège est à la mairie – Place du Docteur Bouchet 79 600 Saint-Loup-Lamairé, représentée par son Maire, Monsieur **Pascal BIRONNEAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la collectivité** »

**d'une part, et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur **Sylvain BRILLET**, directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... du 24 octobre 2019,  
ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

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

La Commune de Saint-Loup-Lamairé et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé le 20 novembre 2014 pour une durée de 3 ans une convention projet n° CP 79-14-014 (annexe n°1) afin que l'EPFNA accompagne la Commune dans la constitution d'emprises foncières pour la requalification et la densification du bourg ancien.

Un avenant à la convention a ensuite été signé le 18 octobre 2017 (annexe n°2) afin de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2019.

Dans ce cadre, l'EPFNA a procédé à l'acquisition d'un bien vacant situé 39 Grand Rue Théophile Vénard le 30 août 2018 dans le but d'y installer un cabinet d'esthéticienne en rez-de-chaussée et un logement à l'étage. Ce bien doit être racheté par la Commune avant la fin de l'année 2019.

Le 10 mai 2019, l'EPFNA a également acquis un bien situé 3-5 rue Gauthier Chabot et correspondant à l'ancienne pharmacie. La Commune envisage de rétrocéder une partie de ce bien au bar-tabac-presse en mitoyenneté, et de réimplanter un commerce dans le reste de la bâtisse, ce qui participera à la revitalisation du centre-bourg.

La convention étant échue au 31 décembre 2019, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2021 afin de laisser le temps à la Commune de mettre en œuvre son projet. Cet avenant est également l'occasion de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

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

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

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

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

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

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

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou

les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la

mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFNA. L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :***

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2021, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.



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

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

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

La Commune de Saint-Loup-Lamairé  
représentée par son Maire,

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur général,

**Pascal BIRONNEAU**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN**  
n° 2019/..... en date du .....

Annexe n° 1 : convention projet n° CP 79-14-014

Annexe n° 2 : avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-14-014

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019- *Lo2*

**Avenant n° 5 à la convention projet n° CP 79-11-009 "espace Gaïa" entre la commune de Vasles (79) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 5 à la convention projet n° CP 79-11-009 "espace Gaïa" entre la commune de Vasles (79) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 650 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et ses avenants susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le **03 DEC. 2019**

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADÈBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Avenant n° 5 à la convention projet n° CP 79-11-009 "espace Gaïa" entre la commune de Vasles (79) et l'EPFNA**

**Objet** : Création de logements à destination des séniors

**Contexte** : Commune (petite cité de caractère) située au sein de la CC Airvaudais-Val du Thouet.

**Projet** : Renforcement de l'offre commerciale du centre-ville par l'accueil d'une enseigne "locomotive". Prolongation de la durée de la convention et mise en conformité avec le PPI 2018-2022 des conditions de tarification et de cession.

**Durée** : 31.12.2019 -> 31.12.2021

**Montant** : 650 000,00 € (inchangé)

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Fonds de jardins en cour d'îlot en centre-bourg (inchangé)



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



### AVENANT N°5 À LA CONVENTION DE PROJET N° CP 79-11-009

« ESPACE GAÏA »

ENTRE

LA COMMUNE DE VASLES (79)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### Entre

**La Commune de Vasles**, dont le siège est à la mairie – Place du 25 Août, 79 340 Vasles, représentée par son Maire, Monsieur **Jean-Marc GIRET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la collectivité** »

**d'une part, et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur **Sylvain BRILLET**, Directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2019-..... du 26 novembre 2019,  
ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

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

Le 21 octobre 2011, la Commune de Vasles a signé avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine une convention projet lui confiant l'acquisition et le portage du foncier nécessaire au projet d'aménagement de l'« Espace Gaïa ».

Par arrêté en date du 29 janvier 2015, le Préfet des Deux-Sèvres a déclaré d'utilité publique le projet de l'aménagement de l'« Espace Gaïa » sur la commune de Vasles.

Ce projet consiste à réaliser une opération de logements à destination des séniors comprenant des jardins collectifs en lien avec la maison de santé existante, l'EHPAD ainsi que les commerces et services disponibles en centre-bourg, ce qui permettra de ce fait d'insuffler une mixité fonctionnelle et intergénérationnelle.

Par arrêté en date du 14 mars 2016, le Préfet des Deux-Sèvres a prononcé la cessibilité des biens en vue de la réalisation de ce projet.

Le Juge de l'expropriation des Deux-Sèvres a ensuite prononcé l'expropriation pour cause d'utilité publique des biens concernés par le projet par une ordonnance en date du 5 décembre 2016.

Depuis 2012, l'EPF a ainsi procédé à l'acquisition de plusieurs parcelles pour un montant total de 433 365 € représentant une surface totale de 5 768 m<sup>2</sup>. Le site était occupé par une ancienne coopérative agricole, aujourd'hui démolie, ainsi qu'une grange et des fonds de jardin.

La Commune a racheté auprès de l'EPF un certain nombre de parcelles permettant ainsi la réalisation de plusieurs projets tels qu'une salle de motricité pour l'école, une maison de santé communale, l'installation d'un fleuriste et l'aménagement d'une terrasse pour un restaurant.

A ce jour, l'EPF est propriétaire de 5 parcelles pour une surface totale de 1 876 m<sup>2</sup> pour un montant d'environ 134 920 €.

Suite à l'ordonnance d'expropriation en date du 5 décembre 2016, la Commune a décidé de revoir à la marge le périmètre du projet de l'espace Gaïa. Certaines parcelles ne sont donc plus à acquérir. Ainsi, l'EPF s'est trouvé confronté à des questions juridiques ce qui a retardé la finalisation de ces acquisitions.

5 parcelles restent aujourd'hui à acquérir pour une surface totale de 1 499 m<sup>2</sup>.

Ainsi, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2021 le temps de pouvoir finaliser ces acquisitions ainsi que la cession de l'ensemble du foncier, et de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFNA. L'article 16 « La durée de la convention de projet » est modifié comme suit :*

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2021, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

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

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

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

La Commune de Vasles  
représentée par son Maire,

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur général,

**Jean-Marc GIRET**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN**  
n° 2019/ ..... en date du .....

Annexe n° 1 : convention projet n° CP 79-11-009

Annexe n° 2 : avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-11-009

Annexe n° 3 : avenant n° 2 à la convention projet n° CP 79-11-009

Annexe n° 3 : avenant n° 3 à la convention projet n° CP 79-11-009

Annexe n° 3 : avenant n° 4 à la convention projet n° CP 79-11-009



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019-203

**Avenant n° 1 à la convention opérationnelle centres-anciens n° 86-15-013 entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut (86) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle centres-anciens n° 86-15-013 entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut (86) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète  
Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle centres-anciens n° 86-15-013 entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut (86) et l'EPFNA**

**Objet** : Revitalisation de centre-bourg

**Contexte** : Dans le cadre du programme « Action Cœur de ville », une phase de diagnostic a permis de réaliser une étude d'identification des immeubles stratégiques du cœur de ville, où une action rapide est nécessaire afin de d'engager une revitalisation du cœur d'agglomération. Cet avenant permet d'avoir une mise en cohérence entre la convention opérationnelle et la convention Action Cœur de Ville, en intégrant les périmètres de réalisation et la durée.

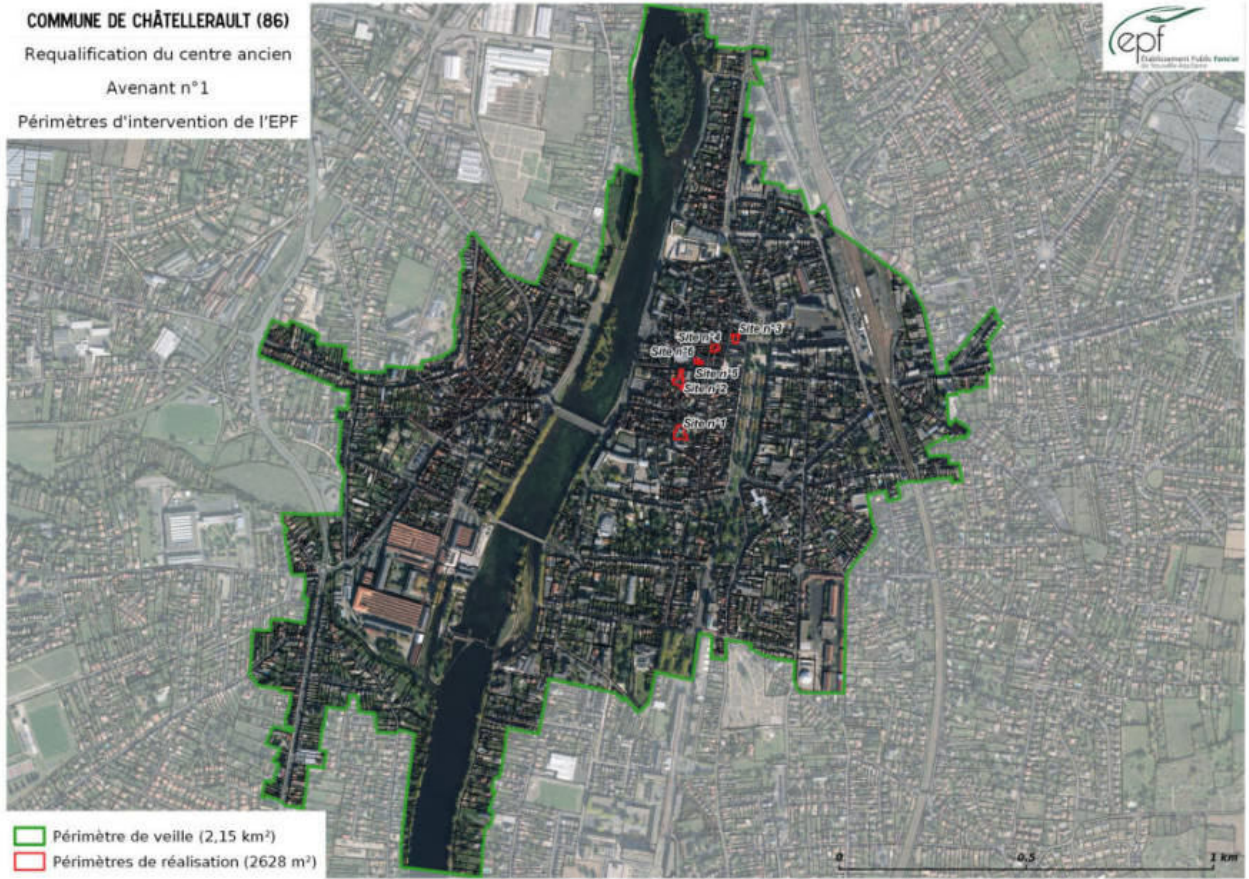
**Projet** : Acquisition des 6 fonciers repérés dans l'étude d'identification des immeubles stratégiques pour le développement de commerces et de programmes de logements neufs ou en réhabilitation.

**Durée** : échéance : 31/12/2023

**Montant** : 2 000 000,00 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Périmètre de veille calquer sur le périmètre ORT, et 6 périmètres de réalisation sur des immeubles vacants et dégradés pour une réimplantation de commerces et de logements.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N° 1  
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE CENTRES ANCIENS - N°86-15-013**

**ENTRE**

**LA VILLE DE CHATELLERAULT (86)**

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

**ET**

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

**Entre**

**La Ville de Châtelleraut** dont le siège est situé, 78 boulevard Blossac CS 10 619 – 86 106 CHATELLERAULT Cedex – représentée par son maire, Monsieur Jean Pierre ABELIN, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2019,  
Ci après dénommée « **la Collectivité** »

**d'une part,**

**et**

**La Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac – BP 90 618 – 86 106 CHATELLERAULT – représentée par, la 5<sup>ème</sup> Vice-Présidente, Madame Maryse LAVRARD, dûment habilitée par un arrêté portant délégation de fonction et de signature signé le 15 janvier 2015 par Monsieur Jean Pierre ABELIN, Président de la Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut,

Ci-après dénommée « **la CAGC** » ;

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... en date du 24 septembre 2019,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part,**

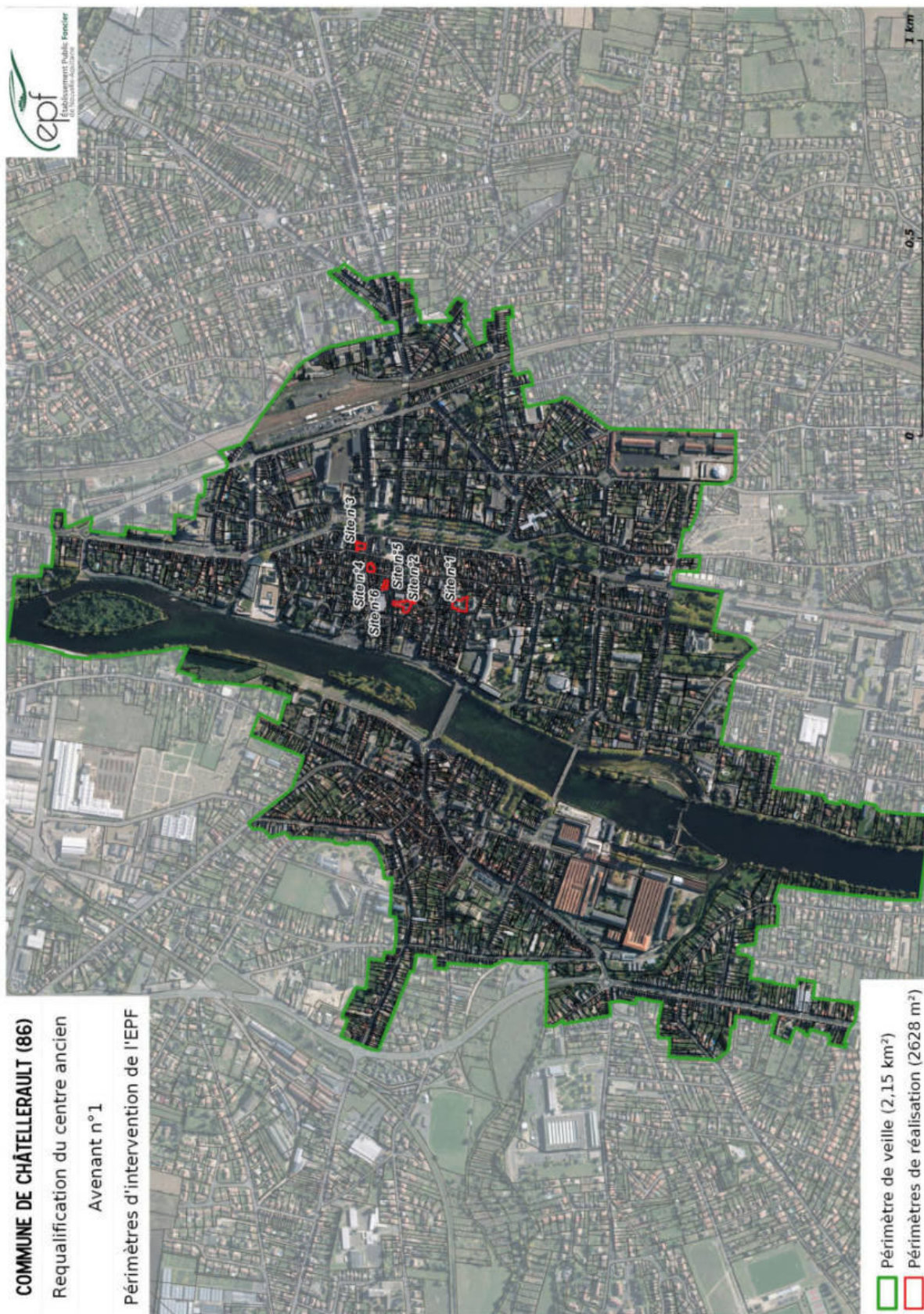
## Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT (86)

Requalification du centre ancien

Avenant n° 1

Périmètres d'intervention de l'EPF





**COMMUNE DE CHATELLERAULT (86)**  
Requalification du centre ancien  
Avenant n°1  
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètres de réalisation (2628 m<sup>2</sup>)

## PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre dans un objectif d'amélioration du fonctionnement de sa centralité urbaine, la ville de Châtelleraut ainsi que la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais ont signé le 20 octobre 2015 une convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation de son centre ancien.

La convention initiale identifiait un périmètre de veille active correspondant au périmètre de la ZPPAUP. La commune n'avait pas encore défini une stratégie d'intervention globale permettant de cibler des fonciers spécifiques en périmètre de réalisation.

Grand Châtelleraut, compétent en matière de développement d'habitat, souhaite renforcer la dynamique de son cœur de territoire, afin de renforcer l'attractivité résidentielle du cœur d'agglomération. Un travail de redynamisation est engagé et va se poursuivre, par la ville de Châtelleraut et l'agglomération. Le cœur de ville de Châtelleraut a été lauréate de nombreux de ces programmes lancés nationalement : Action cœur de ville, Opération de Revitalisation des Territoires, Appel à manifestation « Réinventons nos Cœurs de Ville ».

La convention cadre « *Action Cœur de ville* » a été signée entre Châtelleraut, Grand Châtelleraut, l'Etat et les différents partenaires, le 11 juillet 2018. Il s'agit d'un programme de revitalisation sur 5 ans ayant pour objectif la redynamisation du centre-ville dans son ensemble à travers 6 axes thématiques :

- de la réhabilitation à la construction : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- fournir l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs ;
- assurer l'animation et la promotion du territoire ;

Dans le cadre du programme « *Action Cœur de ville* », une phase de diagnostic a permis de réaliser une étude d'identification des immeubles stratégiques du cœur de ville, qui a été menée en 2018, permettant de mettre en évidence 15 îlots aux enjeux majeurs pour la revitalisation et le dynamisme du cœur d'agglomération. Ces immeubles stratégiques doivent être restructurés et réhabilités afin d'y proposer une nouvelle offre de logements et de commerces ou de services correspondant aux attentes actuelles et futures des habitants ou visiteurs.

Le programme « *Action Cœur de Ville* » a également permis de mettre en place une nouvelle OPAH Renouveau Urbain, qui a débuté au 1<sup>er</sup> juin 2019, dans le centre-ville de Châtelleraut, élargi au quartier des Trois Pigeons et dont les objectifs essentiels sont la remise sur le marché de logements vacants, la réhabilitation de l'habitat dégradé, le développement de la mixité sociale et la revalorisation du patrimoine.

A ce titre, la collectivité souhaite désormais définir un périmètre de veille, correspondant à l'ensemble du périmètre ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) issu du plan national « *Action Cœur de Ville* ». Ce périmètre permettra à l'EPF d'intervenir sur des fonciers qui auront vocation à être mis en mouvement en fonction de la stratégie globale d'intervention, et des besoins répertoriés sur l'ensemble du centre ancien.

Dans le cadre de cette réflexion, la ville de Châtelleraut souhaite prolonger l'intervention de l'EPF sur son territoire en intégrant les fonciers ciblés par l'étude d'identification des immeubles stratégiques, en périmètre de réalisation. En effet, la commune sollicite l'intervention immédiate de l'EPF sur le foncier ciblé dans l'appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville », sur lequel la commune et ses partenaires (Etat, Cerema, Département, région) sont d'ores et déjà très impliqués et sur les quatre autres immeubles prioritaires.

En ce sens, le présent avenant vise à :

- Créer un nouveau périmètre de veille qui se calque sur celui de l'ORT,

- Créer des périmètres de réalisation sur les îlots stratégiques,

Cet avenant a également pour objet de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF, et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2 % / an pour l'habitat ;
- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet.

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

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

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

## **ARTICLE 2 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION**

***Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour se mettre en cohérence avec le programme « Action Cœur de Ville » et intégrer les immeubles stratégiques. L'article 2 « PERIMETRES » est modifié comme suit :***

### **2-1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée.**

Ce périmètre correspond aux périmètres d'Intervention Prioritaire (ORT) de la convention *Action Cœur de Ville*, validé par arrêté du 26 août 2019.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment connus pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

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

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

Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPF de Nouvelle-Aquitaine au cas par cas et au grés des opportunités sur le périmètre de veille par décision de la commune.

### **2-2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Cet article 2-2 s'ajoute à l'article 2 de la convention initiale.

- **Site 1 - Hôtel Saint Jacques** : parcelle cadastrée section CW n°86, de 988 m<sup>2</sup>, situé 34 rue du Cygne Saint-Jacques et 10 petite rue Saint Jacques. Projet : l'immeuble est déjà maîtrisé par l'EPF. Cet

ensemble bâti doit faire l'objet d'une recherche d'opérateur en vue de recréer un immeuble de standing, de maximum 11 logements.

**Immeubles stratégiques visés par l'étude d'identification des immeubles stratégiques, réalisée dans le cadre du programme « Action Cœur de ville » :**

• **Site 2 - 14 place Dupleix** : parcelle cadastrée section CV n°212, d'une surface parcellaire de 747m<sup>2</sup>.  
La collectivité l'a identifié au sein de l'appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville », pour lequel elle pourrait bénéficier de financements afin de diminuer le coût final de l'opération pour un futur aménageur. Une offre d'hôtellerie pourrait y être développée. Le projet final et sa faisabilité (technique, financière) devront être affinées rapidement par le biais d'études, menées par l'investisseur lauréat de l'AMI engagé par la ville.

- **Site 3 - 19/21 rue Colbert** : parcelle cadastrée section CT n°137, 138 et 229, d'une surface parcellaire de 340m<sup>2</sup>.
- **Site 4 - 2/4/6 rue Colbert et 116/114 rue Bourbon** : parcelles cadastrées section CV n°46, 48, 49, 50, 51, 52, 327 et 328, d'une surface parcellaire de 329m<sup>2</sup>.
- **Site 5 - 3 rue de Lafayette** : parcelle cadastrée section CV n°34, d'une surface parcellaire de 124m<sup>2</sup>.
- **Site 6 - 22/24 place Dupleix** : parcelle cadastrée section CV n°32 et 33, d'une surface parcellaire de 109m<sup>2</sup>.

**Projet** : L'EPF doit acquérir ces d'immeubles stratégiques afin de maîtriser le foncier, notamment sur des îlots où la négociation s'annonce fermée ou difficile. La maîtrise de ces fonciers ciblés par l'étude d'identification des immeubles stratégiques doit permettre de déterminer des perspectives de rénovation, de restructuration ou de réhabilitation dans le centre-ville. Les fonciers ciblés sont essentiellement des immeubles mixtes avec commerce en rez-de-chaussée et logements aux étages. Certains bâtis pourront faire l'objet d'un curetage ou remembrement, quant aux autres, l'objectif est de trouver des opérateurs pour remettre sur le marché des locaux commerciaux et des logements rénovés.

Sur ces périmètres, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire.

Parallèlement à ces négociations des études pourront être réalisées, notamment en ce qui concerne la démolition ou de curetage du bâti. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière de l'opération.

Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPF de Nouvelle-Aquitaine au cas par cas et au grés des opportunités sur ce périmètre par décision de la commune.

**ARTICLE 3 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION**

***Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour se mettre en cohérence avec le programme « Action Cœur de Ville ». L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :***

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

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

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

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

La Ville de  
Châtelleraut  
représentée par son Maire,

**Jean Pierre ABELIN**

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

**Sylvain BRILLET**

La Communauté d'Agglomération  
du Pays Châtelleraudais  
représentée par sa Vice-Présidente,

**Maryse LAVRARD**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2019-.....  
en date du .....

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019- 204

**Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification d'une friche industrielle entre la commune de Sarlat-la-Canéda, la communauté de communes Sarlat-Périgord-Noir (24) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification d'une friche industrielle entre la commune de Sarlat-la-Canéda, la communauté de communes Sarlat-Périgord-Noir (24) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la commune de Sarlat-la-Canéda, la communauté de communes Sarlat-Périgord-Noir (24) et l'EPFNA**

**Objet** : Requalification d'une friche industrielle

**Contexte** : La CdC Sarlat Périgord-Noir est affective depuis le 1er janvier 2011. Elle se trouve au sud-est du département de la Dordogne. Elle comporte 13 communes, et compte 16 152 habitants.

**Projet** : Avenant de prolongation de portage pour prendre en compte le calendrier de cession à l'agglomération et à l'opérateur

**Durée** : 4 ans à compter de la première acquisition

**Montant** : 4 000 000,00 €

**Garantie de rachat** : Communauté de communes

**Périmètre** : Périmètre de réalisation sur trois parcelles, accueillant le site de l'ancienne usine France Tabac. L'une de ces parcelles (CI n°79) appartenant à la CdC.





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 24-19-  
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REQUALIFICATION D'UNE FRICHE  
INDUSTRIELLE**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES SARLAT PERIGORD NOIR**

**LA COMMUNE DE SARLAT-LA-CANEDA (24)**

**ET**

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

**Entre**

**La Communauté de communes Sarlat Périgord Noir** dont le siège est situé Place Marc Busson – 24200 SARLAT-LA-CANEDA, représentée par son Président, **Monsieur Jean-Jacques DE PERETTI**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du .....

Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ou « **l'EPCI** » ;

**La Commune de Sarlat-la-Canéda**, dont la mairie est située 1 Place de la Liberté (CS 80210) – 24200 SARLAT-LA-CANEDA, représentée par **Monsieur Patrick ALDRIN**, Adjoint au Maire, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

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

**D'une part,**

**Et**

**L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération ..... en date du 26 novembre 2019,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

*Page 1 sur 14*



**D'autre part.**

**Identification des périmètres d'intervention**



## **PRÉAMBULE**

### **La Communauté de communes Sarlat Périgord Noir (CCSPN)**

La Communauté de communes Sarlat Périgord-Noir résulte de la fusion de la Communauté de communes du Périgord Noir et de la Communauté de communes du Sarladais. Elle est créée le 31 décembre 2010, et effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

La Communauté de communes conserve le nom de Communauté de communes du Périgord Noir, puis est renommée Communauté de communes Sarlat Périgord Noir, à compter du 17 mai 2011. Le siège, initialement à Vitrac, est désormais transféré à Sarlat-la-Canéda.

Outre le départ de la commune de Carsac-Aillac, le 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour rejoindre la Communauté de communes du Pays de Fénélon, l'intercommunalité n'a pas connu de changement.

La Communauté de communes couvre un territoire de presque 230 km<sup>2</sup>. Son territoire est le 2<sup>e</sup> plus petit des 20 intercommunalités composant la Dordogne. Localisée au Sud-Est du Département de la Dordogne, au Sud de la Région Nouvelle-Aquitaine, l'intercommunalité bénéficie d'influences diverses. Elle est limitrophe de la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme, de la Communauté de communes du Pays de Fénélon, de la Communauté de communes Domme-Villefranche du Périgord et de la Communauté de communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède.

Le paysage de l'intercommunalité se compose principalement de paysages vallonnés, marqués de chênes verts. Certaines des communes sont bordées par la Dordogne.

Le territoire se situe sur 2 grands bassins versants (la Dordogne Karstique et la Vézère) et sur plusieurs sous-bassins versants (les Beunes, la Cuze, le Pontou, l'Enéa, le Béringot et le Brudou). La gestion de l'ensemble de ces bassins est partagée entre la CCSPN, 2 syndicats rivières, et la Communauté de communes du Pays de Fénélon.

Par ailleurs, suite aux travaux de diagnostics et d'études, menées depuis 2014, les 2 Communautés de communes ont le projet commun de mettre en place un plan pluriannuel de gestion du bassin versant de l'Enéa, déclaré d'intérêt général le 24 mars 2017. Ce plan se décline en plusieurs actions.

Le réseau routier de la Communauté de communes, composé de 550 kms de routes réparties sur les différentes communes, structure le territoire. A cet égard, la Communauté de communes s'est fixée l'objectif d'améliorer ce réseau routier en adoptant un plan pluriannuel de réfection des routes. Dès lors, la compétence voirie devient son premier poste d'intervention. Cette priorité a permis, notamment, la réfection de 40 km de voirie en 2017.

La Communauté de communes est structurée par un ensemble de routes départementales : la RD 6, la RD 46, la RD 47, la RD 48, la RD 57, la RD 60, la RD 703 et la RD 704. En outre, un maillage de routes départementales et de routes secondaires assure les liaisons intra-communautaires. Le territoire est traversé par la ligne ferroviaire Libourne-Sarlat qui est également la gare terminus de la ligne ferroviaire de Siorac-en-Périgord - Sarlat.

Avec 16 226 habitants répartis sur 13 communes, la Communauté de communes est la 7<sup>e</sup> intercommunalité la plus peuplée des 20 intercommunalités composant la Dordogne. Elle présente une densité de 71 habitants / km<sup>2</sup>.

Les communes qui la composent sont : Sarlat-la-Canéda, Beynac-et-Cazenac, Marcillac-Saint-Quentin, Marquay, Proissans, La Roque-Gageac, Saint-André-d'Allas, Sainte-Nathalène, Saint-Vincent-de-Cosse, Saint-Vincent-le-Paluel, Tamniès, Vézac et Vitrac.

Le territoire de l'intercommunalité présente des disparités importantes : Sarlat-la-Canéda concentre plus de la moitié de la population de la Communauté de communes avec 9 465 habitants, alors que les 12 autres communes ont moins de 1 000 habitants et d'autres moins de 500 habitants.

Le territoire de la Communauté de communes connaît une évolution démographique constante, en hausse au fil des années. Cette évolution est supérieure à l'évolution départementale. Et la population est assez homogène, avec autant de jeunes, que d'actifs, que de retraités.

La Communauté de communes intervient dans des domaines d'intérêt général assez variés :

- la gestion et l'entretien de l'environnement
- le développement économique
- la mise en œuvre de politiques touristiques
- l'entretien de la voirie
- le développement de la politique du logement
- l'aménagement de l'espace pour la conduite de projets d'intérêt communautaire
- la gestion administrative et financière de l'assainissement
- le développement de l'action sociale (améliorer la qualité de vie)
- l'enseignement musical
- l'aménagement numérique
- la construction et l'entretien des équipements culturels et sportifs
- l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires des gens du voyage
- le regroupement des moyens de lutte contre l'incendie
- la lutte contre les parasites
- la compétence jeunesse (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019)

L'intercommunalité réalise ses actions publiques dans leur globalité, pour une meilleure cohérence. Le but étant de valoriser le Périgord Noir, pour améliorer la qualité de vie des habitants venus s'installer en famille, mais aussi développer l'économie territoriale en donnant une meilleure efficacité aux actions des entreprises.

Le bassin d'emploi du sarladais est l'un des plus dynamiques d'Aquitaine avec un taux de création et de reprise d'entreprise élevé. Pour maintenir ce dynamisme, la Communauté de communes met en œuvre des politiques économiques favorables au développement de l'économie territoriale. En effet, l'intercommunalité a fait l'acquisition de 9 hectares de terrain, sur la Borne 120, pour y créer une nouvelle zone d'activités économiques classée d'intérêt régional. Ce projet s'inscrit dans le prolongement de l'adhésion de la Communauté de communes au réseau « Périgord Initiative » qui favorise la création et la reprise d'entreprises, à l'image de la construction de la plateforme de formation interprofessionnelles de Sarlat, ouverte depuis mars 2013.

Le territoire de la Communauté de communes comprend une station classée de tourisme labellisée ville d'art et d'histoire et 2 villages classés parmi les plus beaux villages de France, ce qui fait de l'intercommunalité un acteur majeur du tourisme en Dordogne. De fait, l'activité touristique occupe une place importante dans l'économie locale. Elle représente plus du tiers de l'emploi local ce qui explique notamment qu'en 2012, la Communauté de communes a pu créer un Office de Tourisme Intercommunal.

Enfin, l'enjeu de l'habitat et de la revitalisation des centres-bourgs est une des priorités de l'intercommunalité face à la disparité démographique des différentes communes. Le territoire de la Communauté de communes compte, en 2015, 8 008 résidences principales, représentées à 75,8% par des maisons individuelles, et 1 727 résidences secondaires et occasionnelles. Et 62,3% sont propriétaires de leur logement.

Entre 2006 et 2012, 972 logements ont été construits, représentant 12,3% de l'ensemble du parc de logement.

Le parc de logements de l'intercommunalité est assez homogène, avec seulement 21,9% d'habitations construites avant 1945.

Néanmoins, ce parc de logement souffre de 1 081 logements vacants, soit 10% du parc.

L'ambition de la Communauté de communes Sarlat-Périgord Noir, associée à d'autres communautés du territoire, est donc d'engager une opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) pour accompagner les habitants dans la rénovation de leurs logements.

Au-delà de la volonté de faire en sorte que le territoire soit entièrement couvert par ce type de procédure, c'est aussi une réponse aux besoins des populations résidentes actuelles et à venir (politique d'accueil), tout en préservant la mixité sociale et en prenant en compte les spécificités du territoire en terme de répartition de l'offre de logements au regard des potentialités de développement. Il s'agira, par ailleurs, dans le cadre du changement climatique, de bien identifier les enjeux au niveau de la précarité énergétique alors que dans le même temps devront être pris en compte les diagnostics du Plan Climat Air Énergie Territorial développé par chacune des Communautés de Communes. Cette démarche sera conduite en cohérence avec les objectifs des documents d'urbanisme.

Il s'agit, pour la Communauté de communes, d'affirmer une politique de l'accueil et du « bien vivre ».

L'année 2018 a été consacrée à la préparation d'une étude pré-opérationnelle ayant pour objectifs :

- d'apprécier la faisabilité d'un programme d'amélioration de l'habitat,
- de donner les éléments nécessaires pour choisir la stratégie d'intervention notamment au niveau de l'échelle territoriale, de définir des objectifs, les modalités et les moyens pour y répondre, en adaptant l'offre aux besoins du territoire et en favorisant l'accueil de nouveaux habitants.

En conséquence, il s'agit pour le territoire de développer de l'habitat accessible et confortable, de soutenir les politiques touristiques et de maintenir le développement du commerce et de l'économie territoriale. L'EPFNA pourra l'accompagner notamment au travers de cette convention-cadre pour mener à bien ses objectifs et ses orientations.

## **La Commune de Sarlat-la-Canéda**

La commune de Sarlat-la-Canéda est située au sud-est du Département de la Dordogne, dans la Région Nouvelle-Aquitaine. Inscrite dans un triangle d'or entre Dordogne et Vézère, Sarlat-la-Canéda est la capitale du Périgord Noir, assimilée à son diamant noir (la truffe noire).

Elle est également la sous-préfecture et le bureau centralisateur du canton de Sarlat-la-Canéda, et est au centre d'une aire urbaine de presque 20 000 habitants.

Elle fait également partie des 13 communes composant la Communauté de communes Sarlat – Périgord Noir, dont elle est le siège, depuis la fusion des Communautés de communes du Sarladais et du Périgord Noir, en mai 2011.

En 2016, la population totale s'élevait à 9 465 habitants, faisant de Sarlat-la-Canéda la commune la plus peuplée de la Communauté de communes Sarlat – Périgord Noir. Et cette démographie sarladaise ne fait que croître au fil des siècles, passant de 6 000 habitants au XIXe siècle, à plus de 9 000 habitants à la fin du XXe siècle. Néanmoins, la population communale a tendance à s'essouffler diminuant légèrement, elle reste malgré tout assez homogène.

Cet essor démographique s'explique par l'intégration de la commune à l'aire urbaine de Sarlat-la-Canéda, étendue à 17 communes, qui compte 19 553 habitants. Cette aire urbaine est la troisième plus importante de Dordogne, après celles de Périgueux et de Bergerac. En effet, certains ménages quittent les villes-centres alentours, pour rechercher la qualité de vie offerte par Sarlat-la-Canéda. La Commune bénéficie ainsi d'une véritable attractivité économique, culturelle et sociale.

Par ailleurs, Sarlat-la-Canéda est également un site touristique majeur, connue pour sa cité historique datant de la période médiévale. A cet égard, la Commune est la première à avoir bénéficié de la Loi Malraux (4 août

1962) sur la protection du patrimoine historique et esthétique. Ainsi, le centre-ville conserve les marques de cette cité médiévale, inspirant le cadre de plusieurs films emblématiques tels que « Jeanne d'Arc » (Luc BESSON), « Les Misérables » (Robert HOSSEIN), ou encore « La Fille de d'Artagnan » (Bertrand TAVERNIER). C'est pour cette raison que la Commune organise annuellement son Festival du film, pour mettre en lumière son patrimoine architectural, propice à des reconstructions historiques.

A l'origine, Sarlat-la-Canéda est une petite cité médiévale qui s'est développée autour de l'Abbaye de Sarlat. Seule abbaye du Périgord épargnée par l'évasion des Vikings, la Commune conserve ainsi un large patrimoine civil et culturel, à l'image de ses Châteaux de Loubéjac et de Campagnac, de ses très nombreux hôtels particuliers, de ses couvents et lavoirs, ou encore de ses nombreuses Eglises.

Ce petit patrimoine naturel et architectural confère à la Commune une importante vocation touristique, représentant 40% de l'économie du Périgord Noir. Avec près de 2 millions de visiteurs, dont 30% d'étrangers, de nombreux événements sont organisés par la Commune tout au long de l'année : Fête de la Truffe, Trophée Jean Rougié, Marché de Noël (classé 5<sup>e</sup> de France), Fest'Oie, Ringueta ... L'ensemble de ces événements contribuent largement à maintenir l'attractivité de la Commune et du Périgord Noir, faisant du tourisme la clé capitale de l'économie locale.

Par ailleurs, marquée par une dimension rurale et agricole, de nombreuses productions locales marquent la gastronomie sarladaise, avec son foie gras, ses truffes, ses châtaignes et noix ou encore son tabac. Cette identité est renforcée par ses liens avec l'agrotourisme.

Pour favoriser cette influence touristique, la commune de Sarlat-la-Canéda est au cœur d'infrastructures routières importantes. En effet, elle se situe au croisement des RD 46, RD 47 et RD 107, et se trouve à 45min des autoroutes A89 et A20. La commune est aussi desservie par 2 aéroports, à moins d'une heure de route (Brive et Bergerac). Elle est également dotée d'un petit réseau de bus (Sarlat bus) composée de 2 lignes régulières et 1 ligne scolaire. Elle compte également une gare ferroviaire, la Gare de Sarlat-la-Canéda, sur la ligne TER Nouvelle-Aquitaine reliant Bordeaux à Sarlat-la-Canéda, avec 13 allers-retours quotidiens. La Commune bénéficie également d'une liaison par car jusqu'à la Gare de Souillac, pour rejoindre la ligne Intercités Paris – Toulouse. L'ensemble de cet environnement facilite ainsi le développement économique (installation d'entreprises), le tourisme et l'attractivité locale (installation de jeunes ménages).

La commune de Sarlat-la-Canéda est l'un des territoires économiques les plus dynamiques de la Dordogne, développant une diversité d'activités économiques. En effet, le tissu économique communal est composé de plus de 1 330 établissements, en grande majorité au niveau du tourisme (commerces, entreprises artisanales, hébergements, restaurations...) et des services. Ce secteur d'établissements connaît un fort développement ces dernières années sur Sarlat et le Périgord Noir, créant ainsi plus de 6 750 emplois sur le territoire, dont la moitié sont des actifs résidant dans la zone. Dès lors, l'économie sarladaise est relativement importante, avec de nombreuses entreprises se classant parmi les meilleures en terme de chiffres d'affaires réalisés.

Sarlat-la-Canéda est également une commune tournée vers l'avenir. Consciente des avancées technologiques, la commune a développé une industrie agroalimentaire adaptée aux nouvelles normes de production, et un secteur de fabrication de matériel médical.

Par ailleurs, la municipalité et la Communauté de communes collaborent pour améliorer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises. Pour cela, des travaux d'aménagement d'une nouvelle ZAE sont en cours, afin d'enrichir ce dynamisme économique.

Malgré cette attractivité économique indéniable, le taux de chômage reste soutenu, passant de 15.4 % en 2011 à 15.3% en 2016 (source INSEE – CCSPN).

L'ensemble de la scolarité peut être assurée sur la commune puisque plusieurs écoles sont implantées sur le territoire. En effet, Sarlat-la-Canéda dispose de deux écoles maternelles publiques (173 enfants), de trois écoles

élémentaires publiques (313 enfants), d'une école primaire - maternelle et élémentaire - publique (140 enfants), d'une école primaire privée (83 enfants), d'un établissement secondaire privé (226 élèves), de quatre établissements secondaires publics – Collège (866 élèves), Lycées polyvalent et professionnel et d'un établissement universitaire public (1240 élèves/étudiants).

La commune peut également compter sur la présence de plusieurs infrastructures publiques, telles que des équipements sportifs divers, une médiathèque, une bibliothèque, un théâtre ou encore un cinéma pour enrichir l'offre de culture et de divertissement.

Enfin, le bourg s'étend le long des différents axes routiers. Le parc de logements sarladais est composé de presque 6 200 habitats, dont 76% de résidences principales, comprenant 2/3 de maisons individuelles et 1/3 d'appartements, et 10% de résidences secondaires et occasionnelles. Et 50% sont des occupants propriétaires de leurs logements.

Ce parc de logement sarladais est assez hétérogène avec 20% de logements construits avant 1945, un peu plus de 50% des logements construits post-guerres à 1990, et environ 30% du parc datant de moins de 30 ans. Ces dernières années, le taux de résidences principales et secondaires a tendance à baisser légèrement. A contrario, le taux de vacance au sein de la commune augmente, passant de 8% en 2010 à 12% en 2018.

La volonté de la municipalité est donc de maintenir cette qualité de vie offerte par le centre-bourg, en développant la variété de son tissu urbain et économique, et en maîtrisant la vacance des logements.

### **Le projet de la communauté de communes Sarlat Périgord-Noir :**

**La commune** de Sarlat-La-Canéda accueille au sud-est de sa commune la dernière usine de première transformation du tabac brut en France.

Cette usine a annoncé le 27 août 2019 sa fermeture, emportant avec elle la disparition de 33 postes fixes, d'une vingtaine de postes saisonniers, et certainement de la filière historique du tabac français.

Depuis début octobre 2019 l'activité du site a été arrêtée, seul reste les personnes gérants l'administratif de l'entreprise.

Il y a actuellement 176 producteurs sur l'ensemble des 7 départements couverts par Périgord Tabac qui exploitent 250 ha pour une production annuelle de 300 tonnes. En Dordogne, 85 producteurs sur 120 ha environ adhèrent à la Coopérative Périgord Tabac.

A l'annonce de cette fermeture imminente **la Communauté de communes** Sarlat-Périgord Noir, titulaire de la compétence développement économique, s'engage dans la réflexion d'un projet global visant la requalification de ce qui deviendrait une friche industrielle sur la commune de Sarlat-La-Canéda.

En ce sens, **la communauté de communes**, en partenariat avec **la commune** de Sarlat-La-Canéda, décident de mobiliser des outils et d'engager des actions opérationnelles afin d'envisager l'acquisition et la requalification de cette future friche industrielle.

Dans cette dynamique, **la communauté de communes** Sarlat Périgord-Noir et **la commune** de Sarlat-la-Canéda, sollicitent **l'EPFNA** pour une mission d'acquisition, de portage, et d'appui technique, afin d'envisager la reconversion du site de France Tabac.

Cette mission entre dans les objectifs de la convention cadre n°24-19- signée le ..... entre la Communauté de communes et **l'EPFNA**, notamment :

- Traiter les friches impactant le tissu des centres-bourgs

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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 les parties et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent les parties et l'EPFNA 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 des parties de l'EPFNA, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la **Communauté de communes** et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

- réalisation d'études foncières ;
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, exercice du droit de préemption urbain sur délégation de la **Communauté de communes**, 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 commune ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

### **Article 1.1 - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE**

La **Communauté de communes** rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 24-19- signée le ..... conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 5 juillet 2019 et de l'EPFNA du 24 septembre 2019.

Au vu des enjeux particuliers de la **Communauté de communes** et de la **commune**, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de la **Communauté de communes**, il est convenu que le partenariat doit permettre à ces deux collectivités de favoriser un développement harmonieux et équilibré du territoire en contribuant au développement du centre-ville de la ville centre notamment en termes de population résidentielle et de commerce.

La **Communauté de communes** et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- renforcer l'attractivité du parc existant, notamment en réduisant la vacance des logements ;
- améliorer l'offre de l'habitat, notamment stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée pour répondre aux besoins du marché réels ;
- optimiser le foncier des tissus urbains ;
- redynamiser les petits centres-bourgs de l'intercommunalité ;
- traiter les friches impactant le tissu des centres-bourgs ;
- maintenir le dynamisme de l'activité commerciale ;
- développer les projets d'activités économiques ;
- favoriser les politiques touristiques ;

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

Les modalités d'intervention de l'EPFNA 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 de veille, en vert sur la carte, correspondant à la zone d'activités économiques Madrazès. Ce périmètre permettra d'engager de futurs projets d'intervention. Le cas échéant, ces derniers seront formalisés par des avenants à la présente convention.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la commune. L'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la commune et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.

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

Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA au cas par cas sur ce périmètre, à travers une délibération de délégation du droit de préemption urbain du titulaire de ce droit à l'EPFNA, détaillant les parcelles cadastrales et l'objet de la préemption.

Au sein de ce périmètre, une démarche double de veille et d'études pourra être engagée sur demande de la commune.

En effet, une analyse approfondie du tissu commercial, de l'habitat et des flux de circulation pourra être réalisée par l'EPFNA et la **Communauté de communes** en vue de déterminer les conditions d'interventions foncières de la redynamisation commerciale et du parc de logements. Cette étude se baserait alors sur les nombreux atouts de la commune en termes de commerces, de structure urbaine, mais aussi de tourisme avec la mise en valeur du patrimoine culturel, architectural et naturel et devra identifier les carences en termes d'infrastructures (hôtellerie, restauration, lieux de visites...) et localiser leurs implantations potentielles. L'analyse fine du tissu commercial et du parc de logements pourrait, de la même manière, identifier les carences à combler pour accroître, en cœur de bourg, les conditions d'une plus grande attractivité, localiser les implantations futures et favoriser la réimplantation de logements confortables adaptés au territoire, à la population et aux modes de vie actuels.

Que ce soit dans le domaine du commerce ou de l'habitat, l'intervention de la commune et de l'EPFNA devra se faire au sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

À l'issue de la réalisation des études de marché un avenant à la convention pourra permettre d'inclure les fonciers au sein d'un périmètre de réalisation.

## **2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ce périmètre, en rouge sur la carte, correspond au projet suivant :

- **Projet : Requalification de l'ancienne usine France Tabac**

Site : Le site se compose de trois parcelles cadastrées section CI n°31-78-79, d'une superficie respective de 33 794m<sup>2</sup>, 52 941m<sup>2</sup> et 4 618m<sup>2</sup>. La parcelle CI n°79 appartient d'ores et déjà à **la Communauté de communes**, en vue de la reconversion du bien en pépinière d'entreprise et un incubateur.

Les parcelles CI n°31 et 78, propriété de la Caisse de Réassurance Mutuelle Agricole des Producteurs de Tabac, sont concernées par l'intervention en acquisition et en portage foncier de **l'EPFNA**.

Ce site est situé au sud-est de **la commune** comprend 15 bâtiments, dont une maison d'habitation, en très bon état. 14 de ces bâtiments (en dehors de la parcelle CI n°79) font l'objet d'une intervention de **l'EPFNA** en acquisition et en portage foncier.

Projet : **La Communauté de communes** souhaite maîtriser le site pour y réaliser ou y faire réaliser des aménagements en requalification du bâti.

Sur ce foncier **l'EPFNA** engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

**L'EPFNA** préemptera avec l'accord de **la Communauté de communes** de manière systématique sur ce périmètre et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de **la Communauté de communes**.

Le droit de préemption sera délégué à **l'EPFNA** sur ce périmètre, par le biais d'une délibération du titulaire du droit de préemption urbain, identifiant les parcelles objet de la préemption et le projet envisagé sur ce site.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, **l'EPFNA** pourra mener avec **la Communauté de communes** une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet. Cette étude de requalification permettra d'affiner la réflexion de **la Communauté de communes** et d'affiner le projet de requalification de ce site complexe.

Suite à l'acquisition, **la Communauté de communes** et **l'EPFNA** réaliseront un cahier des charges de consultation en vue d'une cession des fonciers de permettre la réalisation du projet validé par **la Communauté de communes**.

## **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 de Nouvelle-Aquitaine est de TROIS MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (3 000 000 € H.T).

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

L'EPFNA 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 Communauté de communes en la personne de son Président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

#### **ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION**

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

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

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

La Communauté de communes  
Sarlat Périgord Noir,  
représentée par son Président,

**Jean-Jacques DE PERETTI**

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

**Sylvain BRILLET**

La commune de Sarlat-la-Canéda,  
représentée par son Adjoint au Maire,

**Patrick ALDRIN**

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019-205

**Convention opérationnelle pour la requalification du quartier de la gare entre la communauté de communes du Sud Gironde, la commune de Langon, la commune de Toulence (33) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour la requalification du quartier de la gare entre la communauté de communes du Sud Gironde, la commune de Langon, la commune de Toulence (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil  
d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la requalification du quartier de la gare entre la communauté de communes du Sud Gironde, la commune de Langon, la commune de Toulenne (33) et l'EPFNA**

**Objet** : Requalification du quartier de gare

**Contexte** : 05.12.2016 : ordonnance d'expropriation des biens concernés par le projet.

**Projet** : L'EPF accompagne la commune dans un projet global de revitalisation du centre-bourg en assurant la maîtrise foncière de plusieurs immeubles et fonciers destinés à accueillir des logements, des commerces et des services.

**Durée** : Durée initiale : 3 ans, nouvelle durée : 3 ans.

**Montant** : 800 000,00 €

**Garantie de rachat** : EPCI

**Périmètre** : Périmètre d'études



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



### CONVENTION OPERATIONNELLE POUR LA REQUALIFICATION DU QUARTIER DE LA GARE N° 33-19-

ENTRE

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD GIRONDE**

**LA COMMUNE DE LANGON (33)**

**LA COMMUNE DE TOULENNE**

ET

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

**ENTRE**

La **communauté de communes du Sud Gironde** dont le siège est situé Parc d'activité du Pays de Langon, 21 rue des Acacias, CS 30036 — 33213 LANGON, représentée par ....., dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du....., ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la Communauté de communes** »;

La **Commune de LANGON**, dont le siège est situé 14 Allée Jean Jaurès – 33 210 LANGON – représentée par ....., autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du ....., Ci-après dénommée « **la commune de Langon** » ;

La **Commune de Toulenne**, dont le siège est situé 73 Avenue du 8 mai 45 – 33210 TOULENNE – représentée par son Maire, **Monsieur Christian DAIRE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du ....., Ci-après dénommée « **la commune de Toulenne** ».

**D'une part**

**ET**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... en date du 24 septembre 2019, Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**D'autre part**



## Identification des périmètres d'intervention

**COMMUNE DE LANGON ET TOULENNE (33)**

Périmètres d'intervention de l'EPF



# PRÉAMBULE

## La Communauté de Communes du Sud Gironde

La CdC Sud Gironde couvre un territoire de 878 km<sup>2</sup>. Localisée au sud de la région Nouvelle-Aquitaine, à l'extrémité sud du département de la Gironde, l'intercommunalité bénéficie d'influences diverses résultant de la fusion de plusieurs intercommunalités depuis 2014 et portant le nombre de communes à 37. Elle est limitrophe des départements des Landes et du Lot-et-Garonne, mais aussi de la Communauté de Communes du Bazadais, la Communauté de Communes du Réolais, la Communauté de Communes Convergence Garonne, la Communauté de Communes de Montesquieu et la Communauté de Communes de Val de l'Eyre.

Elle est située à la périphérie de 2 grands axes structurant le département :

- l'A62, reliant Toulouse à Bordeaux en se raccordant sur l'A630,
- l'A65, reliant Langon à Pau.

En dehors de ces infrastructures routières, la gare de Langon, seule gare ferroviaire de proximité de la Communauté de communes du Sud Gironde et de la Communauté de communes du Bazadais, permet de lier le territoire à la métropole Bordelaise. Cet atout, qui se trouve sur la ligne de Bordeaux à Sète, est complété par la halte TER de Saint-Macaire.

La Communauté de Communes du Sud Gironde dispose d'un patrimoine important : les châteaux de Roquetaillade, de Villandraut et de Cazeneuve, la collégiale d'Uzeste, le Calvaire de Verdelaire, le Prieuré de St-Macaire, le Chalet Mauriac, le canal latéral à la Garonne.

Les paysages des coteaux, de la vallée de la Garonne, les terroirs viticoles des Graves et de Sauternes bordés par le Ciron, laissent place au sud à la Lande Girondine. Cette partie forestière est traversée par la piste cyclable reliant le Bassin d'Arcachon, en passant par le lac de baignade du Domaine Départemental d'Hostens. Culturellement, le territoire est influencé par son passé moyenâgeux, comme en témoignent la journée médiévale de St-Macaire, les traditionnels marchés, le festival du roman policier de St-Symphorien, le grand Orchestre du Sud-Gironde, les Nuits Atypiques, le festival musical d'Uzeste (Uzestival), ainsi que de nombreux autres festivals et foires gastronomiques.

Avec 39 488 habitants en 2016, répartis sur 37 communes, la Communauté de communes du Sud Gironde est, de fait, peu urbanisée.

La commune de Langon est la plus peuplée de l'intercommunalité avec 7841 habitants, suivie par la commune de Toulence avec 2704 habitants, avec laquelle elle forme une conurbation, et la Commune de Saint-Macaire avec 2247 habitants. 11 communes de l'intercommunalité compte moins de 2000 habitants (Saint-Maixant, Saint-Symphorien, Noaillan, Roaillan, Fargues, Castets-et-Castillon, Hostens, Saint-Pierre-de-Mons, Verdelaire, Villandraut et Préchac), 10 communes de moins de 1000 habitants (Bauzac, Bieujac, Bommès, Coimères, Le Pian-Sur-Garonne, Léogéats, Louchats, Mazères, Saint-Pardon-de-Conques, Sauternes), 12 communes de moins de 500 habitants (Bourideys, Cazalis, Lucmau, Origine, Pompéjac, Saint-André-du-Bois, Saint-Germains-de-Grave, Saint-Léger-de-Balsan, Saint-Loubert, Saint-Martial, Semens, Uzeste). La commune de Mazères, siège de la Communauté de Communes du Sud Gironde compte 760 habitants.

Elle connaît une augmentation globale de sa population depuis 1975. La période 1999 - 2010 a été un temps de forte augmentation de la population totale (+1,82 % de croissance annuelle), mais la période 2010 - 2017 indique un ralentissement de l'augmentation de la population du territoire.

Cette attractivité est due à la proximité du territoire avec Bordeaux, à un accès facile par le train et l'autoroute.

Le pôle de Langon-Toulence et les pôles de proximité connaissent une croissance plus rapide que la moyenne intercommunale. Les communes ayant le taux d'évolution le plus élevé se trouvent à proximité des axes de communication menant à Bordeaux (A62, A65, D1113). Il existe ainsi une distinction Nord-Sud très forte.

La Communauté de Communes comptait en 2014, 18 770 logements, dont la majorité (87 %) sont des résidences principales, notamment des maisons (82,8 %), majoritairement (73 %) de 4 pièces et plus, occupées à 60 % par leurs propriétaires. 31 % de la population est locataire dans le parc privé, pour seulement 7 % dans le parc social. 61,6 % des logements seraient sous-occupés, ce qui s'explique par un parc de logements anciens, souvent construits avant 1945, et diminution de la taille des ménages. Les communes se trouvant le long des axes structurants du territoire et dans la périphérie de Langon possèdent un parc de logements plus récents. La Commune de Villandraut connaît une forte concentration de bâti dégradé et vacant sur des îlots du centre-ancien.

Le sud du territoire est d'avantage concerné par la présence de résidences secondaires. Cette situation peut s'expliquer par des communes avec un profil moins résidentiel car plus éloignées des axes de communications majeurs et de la Métropole bordelaise.

La Communauté de Communes du Sud Gironde ne compte que 6 % de logements sociaux sur son territoire, dont 13 % se concentre sur le pôle Langon-Toulonne. La majorité de ces logements sont de types T3 et T4, les petits logements sont très peu représentés.

Les demandes de logements sociaux se concentrent à 39 % pour des T1-T2, à 38 % pour des T3, à 21 % pour des T4 et à 3 % pour des T5 ou plus. Ainsi la pression sur la demande est plus appuyée à Langon avec un ratio de 9,9 demandes pour 1 attribution. Cette pression de la demande est très forte sur les T1-T2 compte tenu d'une offre peu présente.

Sur le territoire de la Communauté de Communes, en moyenne, environ 340 logements ont été produits chaque année depuis 10 ans. Cela correspond à 9,4 logements commencés pour 1 000 habitants sur la période 2004-2014. On observe un pic de 13,9 logements/an entre 2004 et 2008 puis une chute de la construction (5,6 logements/an) depuis 2009. Depuis 10 ans, on remarque une très nette diminution du rythme de construction qui passe de 835 logements en 2004 à 130 en 2014. 77 % de la production est portée par le logement individuel, dont 55 % par le logement individuel pur. 22 % des nouveaux logements sont des logements collectifs et 1 %, soit 21 logements, sont des logements en résidence.

Concernant la production de logements neufs individuels, malgré une relance du volume de production en 2010, le nombre de terrains à bâtir vendus par an a fortement diminué. Sur le territoire un volume qui passe de plus de 150 ventes en 2006 à moins de 100 depuis 2011. Dans le même temps, la taille des terrains a fortement diminué, moins 800m<sup>2</sup>. Cette tendance reflète le souhait des ménages de s'orienter progressivement vers des surfaces plus réduites en raison de la hausse des prix : le territoire connaît une hausse de 29€/m<sup>2</sup> à 46€/m<sup>2</sup>.

La mise en regard des prix de l'immobilier local et des revenus des ménages résidents permet de constater qu'une partie des locataires reste exclue de l'accession à la propriété. L'accès à un logement individuel neuf n'est possible que pour une part réduite de la population locale. Le marché collectif ancien est davantage accessible car plus de 50 % des ménages locataires de 2 personnes et plus de 70 % des ménages locataires de 3 personnes peuvent accéder à un appartement de 80 m<sup>2</sup> à Langon.

Le parc privé affiche des niveaux de loyers modérés, compris en moyenne autour de 5,80 €/m<sup>2</sup>. Ils sont légèrement plus élevés dans le pôle Langon-Toulonne : 7 €/m<sup>2</sup>. Les loyers restent cependant inférieurs à la moyenne du département. Les plafonds des loyers des logements du parc social sont proches de ceux du parc privé, ce qui peut être à l'origine d'une concurrence entre les deux parcs.

Cependant les conséquences de la densité perçue de l'habitat en centre-ville (nuisance, difficulté de stationnement, manque d'espaces extérieurs et souvent la vétusté des logements) poussent les primo-accédants à rechercher un logement en lotissement.

La Communauté de Communes du Sud Gironde compte 4 198 établissements actifs et offre 13 431 emplois, 53 % de ceux-ci sont localisés sur la Commune de Langon. Langon apparaît comme un pôle majeur d'emplois et capte des actifs de la Communauté de Communes du Bazadais, en offrant 6 806 emplois elle concentre 37 % de l'ensemble des emplois des deux Communautés de Communes.

Les communes de Langon et Mazères proposent plus d'emplois qu'elles n'accueillent d'actifs, ce qui s'explique notamment par la présence du Parc d'Activité Economique qui se trouve sur leurs territoires. Toulonne et St-Symphorien sont aussi des communes proposant un nombre d'emplois important (647 et 668) mais avec un indicateur de concentration inférieur à 100 et donc par conséquent drainent moins de populations venues de l'extérieur

Le territoire de la Communauté de Communes du Sud Gironde est très marqué par le secteur tertiaire qui compte 76 % des emplois. Le territoire compte également davantage d'emplois dans le secteur agricole, ce qui est principalement dû à la culture de la vigne sur la partie nord du territoire (Les vignobles du territoire permettent de produire 80 % du volume des vins de l'AOC Bordeaux ainsi que des vins d'autres appellations : Entre-deux-Mers, Sauternes, Graves). L'industrie et le secteur de la construction sont quant à eux peu représentés.

Ainsi, le Nord de la Communauté de Communes concentre, globalement, le plus d'actifs et on retrouve donc une certaine corrélation entre cette donnée et celle du nombre d'emplois sur le territoire.

Parallèlement, l'indice de jeunesse et le profil familial de la population s'observe également sur cette partie du territoire. La population active du Sud-Gironde est majoritairement composée de professions intermédiaires, d'employés et d'ouvriers (à 80 %). Cependant, avec plus de 300 agriculteurs exploitants (pour 1 212 emplois proposés), le territoire garde un caractère agricole, grâce à la culture de la vigne et à la sylviculture.

Ainsi, en croisant les pôles d'emplois, les dynamiques démographiques et les réseaux de dessertes, l'analyse de la vue d'ensemble du Sud Gironde permet de déterminer une lecture générale de l'organisation du territoire et de distinguer les secteurs suivants :

- Le pôle central constitué des communes de Langon et Toulonne au centre du territoire. Il s'agit de la centralité de l'EPCI, tant en terme de population, de bassin d'emploi que d'activités économiques. Il regroupe des équipements structurants majeurs et diversifiés, des services « supérieurs », de très grandes distributions et des commerces et animations de proximité.
- Le pôle relais constitué des communes de Saint-Macaire, Noaillan, Saint-Symphorien et Villandraut notamment au sud du territoire. Elles composent un pôle relais grâce à leur proximité avec Langon et Bazas. Il s'agit de pôles où se trouvent des équipements structurants intermédiaires, des services territoriaux, de grandes et moyennes distribution et des commerces et animations de proximité.
- Les bourgs ruraux composés du reste des communes de l'EPCI et qui comptent moins de 1 000 habitants. Ce réseau de petits bourgs ruraux maille le reste du territoire. Différents hameaux structurés ou dispersés complètent ce maillage.

### **La Commune de Langon :**

La commune de Langon se situe au sud-est du département de la Gironde dans le Canton Sud Gironde et fait partie de la communauté de communes Sud Gironde depuis sa création au 23 décembre 2013. Langon se situe au carrefour de plusieurs axes de communication majeurs qui sont l'autoroute des Deux Mers reliant Bordeaux et Toulouse, la route nationale RN 524, la route départementale RD 1133, et le fleuve Garonne. La commune se trouve également sur l'axe ferroviaire qui la relie en moins de 30 minutes à la gare de Bordeaux.

L'histoire de la ville est indissociable de celle de Bazas, à une quinzaine de kilomètres au sud, important centre militaire et religieux de l'Antiquité jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle, dont Langon est le port sur la Garonne, rivalisant un temps avec celui de Bordeaux. Profitant de sa situation privilégiée autour d'un coude du fleuve, au confluent avec le Brion, Langon devient une ville de marchés, sur la route entre Bordeaux et Agen. Elle compte deux paroisses dès le XII<sup>e</sup> siècle, Notre-Dame et Saint-Gervais, formant deux bourgs dont la ville est la réunion.

Langon a été marquée par la vigne, qui fit sa richesse en tant que port, au carrefour du vignoble des Graves et de celui du Sauternais. La commune elle-même est sur le territoire des Graves. Tandis que Bazas entre dans un déclin relatif à partir du XVIII<sup>e</sup> siècle, perdant son diocèse après la Révolution, son tribunal de grande instance au XX<sup>e</sup> siècle, et une bonne partie de son artisanat, Langon connaît un essor commercial et industriel.

En 1926, les arrondissements de Bazas et de La Réole fusionnent avec celui de Langon, et c'est Langon, légèrement plus peuplée, qui récupère la sous-préfecture et devient ainsi le chef-lieu de son arrondissement. Culturellement, Langon se situe dans l'aire gasconne. Elle fait partie de la région historique du Bazadais.

Entre les années 1968 et 2008, la population de la commune a augmenté de plus de 2000 habitants pour atteindre 7400 habitants. Aujourd'hui la démographie Langonnaise oscille entre 7300 et 7400 habitants. Toutes les tranches d'âges sont équitablement représentées au sein de la population. Le pôle de Langon-Toulenne et les pôles de proximité connaissent une croissance plus rapide que la moyenne intercommunale. Les communes ayant le taux d'évolution le plus élevé se trouvent à proximité des axes de communication menant à Bordeaux (A62, A65, D1113). Il existe ainsi une distinction Nord-Sud très forte.

48,7 % des ménages de Langon sont des familles dont 22,7 % sans enfants et 26 % avec enfants donc il y a presque la moitié des ménages qui sont composés au maximum de deux personnes. Ces ménages vont donc recherchés de petit logement (principalement du T1 au T3). Hors, les logements sont à 87,1 % des résidences principales, représentées à 50,2 % par des logements avec 4 pièces ou plus. Ces logements ne semblent donc pas être adaptés aux besoins et à la demande des petits ménages présents sur la commune. Le développement de l'offre de logements sur la commune s'est principalement fait en périphérie de la ville. En effet de nombreux quartiers résidentiels récents se sont construits depuis les années 1970. Le taux de logements vacants atteint un seuil de 11,7 % du parc de logements actuel. La vacance se concentre principalement dans le centre-bourg de la commune. 32,2 % des Langonnais sont propriétaires de leur résidence principale, alors que 65,3 % sont en location.

59,9 % de la population sont des actifs, dont 80 % travaillent sur la commune. Langon offre 7 146 emplois. 88,2 % des emplois se concentrent dans les secteurs du commerce/transport/service divers (52,4 %) et dans le secteur de l'administration publique/enseignement/santé/action sociale (35,8 %). Langon ne dénombre pas moins de 1 140 établissements actifs au 13 décembre 2016. De plus la création de nouveaux établissements est constante et stable depuis les années 2000, ce qui en fait une ville dynamique et attractive.

La commune bénéficie en outre d'une structure d'emploi de base très forte liée à la présence des administrations étatiques (sous-préfecture, impôts), des structures éducatives (écoles, collèges, lycée) et hospitalière (hôpital, radiologie, CAF...). Langon s'impose comme le bassin d'emplois du Sud Gironde. Ce phénomène est conforté par l'attractivité du pôle central formé par Langon-Toulenne mais aussi par sa proximité avec Bazas, la ville centre de la communauté de communes du Bazadais, situé à seulement 20 minutes de Langon, qui complète ce rayonnement grâce à son bassin de vie et d'emplois.

L'activité économique et industrielle de la commune se concentre principalement dans ses 4 zones économique qui sont la zone du Couloumey, la zone de Baillan et la zone de la Chataignerais à l'Ouest (63 hectares), ainsi que la zone de Dumès (14 hectares) au Sud/Est de la commune.

Langon se positionne donc comme un véritable leader économique dans le Sud Gironde. De nombreux ménages sont attirés par le territoire Langonnais de par l'emploi hétéroclite, la variété des services et des commerces, le prix abordable des loyers et la proximité de la Métropole Bordelaise (30 minutes). Au regard de ces développements, Langon bénéficie d'un potentiel de dynamisme et d'attractivité encore important qui lui permet d'envisager à travers une stratégie publique globale son développement à court moyen et long terme.

## **La Commune de Toulenne**

La Commune de Toulenne est localisée au sud-est du département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. La Commune est située dans le vignoble des Graves, le long de la rive gauche de la Garonne. La Commune est arrosée par la Garonne, en limite Nord du territoire. Elle est également intégrée à l'aire urbaine de Langon, composée de 6 communes (Fargues, Langon, Saint-Loubert, Saint-Pardon-de-Conques, Saint-Pierre-de-Mons et Toulenne), qui comptabilise plus de 13 000 habitants.

Toulenne fait partie de l'arrondissement de Langon, et dépend du canton du Sud-Gironde.

Suite à la suppression de la Communauté de communes du canton de Villandrault, elle appartient désormais aux 37 communes de la Communauté de communes du Sud Gironde, depuis sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

En 2016, la Commune de Toulence compte 2 549 habitants. Longtemps restée une petite commune, Toulence ne franchit le seuil du millier d'habitants qu'à partir de la fin des années 1960. Depuis, la Commune de Toulence connaît une explosion démographique, gagnant 1 000 habitants en moins de 30ans. Depuis le début du XXI<sup>e</sup> siècle, la population se stabilise autour des 2 500 habitants.

Cette expansion démographique post-guerres s'explique par la proximité avec Bordeaux (50kms). Toulence est également limitrophe avec Langon qui est la Commune la plus importante de la Communauté de communes du Sud Gironde avec 7 377 habitants. Ainsi, la commune bénéficie largement du bassin d'emplois et de l'attractivité de l'agglomération voisine.

Cette position stratégique permet à la commune d'attirer de nombreux ménages souhaitant quitter les villes-centres pour rechercher une moindre densité d'habitat et du logement plus confortable, bien souvent au sein d'opérations de lotissements de maisons individuelles. Toulence est donc une commune à vocation familiale et résidentielle, ce qui explique qu'elle est la 2<sup>ème</sup> commune la plus peuplée de l'intercommunalité, derrière Langon.

La population municipale est assez homogène avec autant de jeunes, que d'actifs. La commune compte seulement 27,8% de personnes ayant 60 ans et plus.

Le territoire communal est intégralement coupé, du nord au sud, par la RD 1113 (ancienne RN 113). Elle est également traversée par les RD 8 et 116 au sud. Traversée par l'A62 reliant Bordeaux à Toulouse, le centre-ville de Toulence se trouve à seulement à 1,5km de l'entrée n°3 de l'A62. L'accès à l'entrée n°2 de l'A62 reliant Langon à Pau se situe à 14km.

En raison de sa proximité avec Langon, la Commune de Toulence profite également d'une gare ferroviaire à moins de 2km sur la ligne TER Nouvelle-Aquitaine rattachant Bordeaux à Sète.

L'ensemble de ces infrastructures de transports permettent ainsi à la Commune de maintenir son dynamisme et son attractivité, mais aussi de bénéficier du bassin d'activités des agglomérations voisines.

Outre une petite économie viticole, la Commune de Toulence compte 195 établissements sur son territoire. Ce tissu pluridisciplinaire est composé majoritairement d'établissements de commerces, de transports et de services (66,2%). La Commune compte ainsi plusieurs commerces de proximité avec des boulangeries, une épicerie, des boucheries, des restaurants, des garages ou encore des salons de coiffure. Elle compte aussi sa propre agence postale. Cette économie locale comprend également des entreprises et artisans du bâtiment (maçons, électriciens...), regroupés autour du centre-ville.

La Commune de Toulence dispose d'une Ecole primaire, l'Ecole Georges Brassens comprenant 11 classes de maternelles et élémentaires. La poursuite de l'enseignement secondaire est relativement proche, avec des collèges et lycées à Langon, à moins de 2km.

Enfin, le centre-ville de Toulence s'étend au sud du territoire, créant une continuité avec le centre-ville limitrophe de Langon, via la RD 1113.

En 2016, le parc de logements toulennais présente une offre de logements monotypée, composée à 82% de maisons individuelles. Ce parc de logements comprend 92,3% de résidences principales et très peu de résidences secondaires et occasionnelles (1,5%). Néanmoins, seulement 52,9% sont propriétaires de leur logement.

A l'image du dynamisme au sein de la Commune, le parc de logements est relativement récent, avec seulement 9,5% de logements construits avant 1945. 74,6% des logements sont construits entre 1945 et 2005 et la commune compte 16% de logements récents (moins de 15ans).

Le taux de vacance au sein de la commune se maintient autour des 6% depuis 2011 (soit 75 logements sur les 1 229 logements).

L'enjeu de la Commune est donc de conserver ce dynamisme et cette attractivité en développant l'offre de logement pour maintenir cette démographie locale positive.

## **Le Projet de la Communauté de Communes du Sud Gironde, la commune de Langon, et la commune de Toulence :**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de **la commune de Langon**, établi en accord avec Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Gironde, véritable « clef de voûte » une ligne de conduite pour les futures interventions. Il est ainsi mis en avant 5 grands principes :

- Un développement urbain maîtrisé et diversifié ;
- Définir un cadre de vie urbain attractif et de qualité ;
- Améliorer les infrastructures liées aux déplacements et encourager la diversification des moyens de déplacement ;
- Soutenir les activités économiques garantes du maintien des populations permanentes ;
- Préserver la richesse écologique et paysagère du territoire communal et mettre en valeur ces ressources pour valoriser le territoire ;

**La commune de Langon** constitue le principal bassin de vie dans le territoire rural du Sud Gironde. Langon affirme aujourd'hui plus que jamais son potentiel de pôle économique du Sud Gironde.

Grâce à la réflexion menée autour de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la ville souhaite définir de nouvelles zones à reconvertir ou à densifier, proche du centre-ville afin de capter une population de primo-accédant.

**Les parties** sollicitent **l'EPFNA** pour une mission de prospective foncière sur un vaste secteur situé à la fois sur **la commune de Langon** et **la commune de Toulence**, englobant le quartier de la gare TER.

La dynamique actuelle de l'intercommunalité est fortement influencée par ce secteur qui est, avec l'A62, l'un des points d'entrée du territoire et à partir duquel se diffuse le développement du territoire.

Constitué de fonciers stratégiques entre immeubles de logements, commerces, activités artisanales et terrains nus en dents creuses, ce « quartier » offre de nombreuses possibilités pour la mise en place de l'un des projets du territoire. L'influence de ce secteur par taille, son potentiel d'emploi et de logements, la proximité de la gare, nécessite une réflexion stratégique tant son devenir peut influencer non seulement les communes de Langon et de Toulence mais aussi une grande partie de l'intercommunalité.

Le but est de développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire par la mise en valeur de ce quartier et de favoriser la production de logements à proximité des services et axes de transports au sein d'un programme de qualité.

**Les parties** souhaitent travailler sur la requalification de ce secteur afin de la rendre plus attractive en terme d'habitat mais également plus fonctionnel au quotidien pour les habitants et travailleurs qui utilisent le train tous les jours. Ce projet répond pleinement aux grands principes affichés dans le PADD du SCOT.

En ce sens, les parties sollicitent **l'EPFNA** pour la réalisation d'une étude de valorisation foncière et de requalification du quartier de la gare qui permettra de mettre en exergue les besoins de la population et ainsi mettre en place une stratégie d'intervention foncière pour la redynamisation de ce secteur.

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

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

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

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

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

Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, **L'EPFNA** n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, **L'EPFNA** appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.

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

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

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

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

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

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



retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

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

## **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 **les collectivités** et **l'EPFNA** ;
- Définir les engagements et obligations que prennent **les collectivités** et **l'EPFNA** 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'EPFNA** et **des collectivités**, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par **l'EPFNA** seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, **les collectivités** confient à **l'EPFNA** la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- 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.

### **Article1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE**

**La Communauté de Communes** rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-19-020 signée le 01 juillet 2019 conformément aux délibérations du Conseil Communautaire du 11 mars 2019 et du Conseil d'Administration de **l'EPFNA** du 11 juin 2019

Au vu des enjeux particuliers de **la Communauté de Communes**, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de **l'EPFNA** et **de la Communauté de Communes**, il est convenu que le partenariat doit permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations. La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaire au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

**La Communauté de Communes et l'EPFNA** identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers étant de toute façon prioritaire pour l'EPF ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier ;
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional.

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

Les modalités d'intervention de l'EPFNA 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 périmètre identifié en vert sur la carte.

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

Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA sur ce périmètre, à travers une délibération de délégation du droit de préemption urbain à l'EPFNA, délimitant les parcelles cadastrales et le projet envisagé.

Au sein de ce périmètre, une démarche double de veille et d'études pourra être engagée sur demande de la collectivité.

En effet, une analyse approfondie du tissu commercial, de l'habitat et des flux de circulation pourra être réalisée par l'EPFNA et la collectivité en vue de déterminer les conditions d'interventions foncières de la redynamisation commerciale et du parc de logements. Cette étude se baserait alors sur les nombreux atouts de la commune en termes de commerces, de structure urbaine, mais aussi de tourisme avec la mise en valeur du patrimoine culturel, architectural et naturel et devra identifier les carences en termes d'infrastructures (hôtellerie, restauration, lieux de visites...) et localiser leurs implantations potentielles. L'analyse fine du tissu commercial et du parc de logements pourrait, de la même manière, identifier les carences à combler pour accroître, en cœur de bourg, les conditions d'une plus grande attractivité, localiser les implantations futures et favoriser la réimplantation de logements confortables adaptés au territoire, à la population et aux modes de vie actuels.

Que ce soit dans le domaine du commerce ou de l'habitat, l'intervention de la collectivité et de l'**EPFNA** devra se faire au sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

À l'issue de la réalisation des études de marché un avenant à la convention pourra permettre d'inclure les fonciers au sein d'un périmètre de réalisation.

### **Projet :**

L'**EPCI** consciente de l'enjeu du secteur gare **sur les communes de Langon et de Toulonne**, pour l'ensemble de son territoire, souhaite travailler sur la reconversion du secteur de la gare. En effet, l'aménagement ancien de ce quartier ne répond plus aux problématiques actuelles du territoire et aux besoins de la population.

L'**EPCI** souhaite ainsi engager avec l'**EPFNA** une réflexion globale sur la stratégie d'intervention foncière à adopter pour repenser et redynamiser ce quartier. Un travail sur l'aspect logement, économique et social devra être réalisé lors de cette réflexion.

En ce sens, l'**EPFNA** en partenariat avec **les parties**, pourra lancer une étude pour comprendre les modes de consommation des habitants, les modes de déplacements, les besoins tant au niveau des services que du logement. Cette étude permettra de définir une stratégie d'intervention foncière et mettre en lumière un projet concret pour redynamiser le quartier de la gare de Langon.

### **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 **800 000 € HT (HUIT CENT MILLE EUROS HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **les collectivités** sont tenues de solder l'engagement de l'**EPFNA** et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'**EPFNA** étant assujetti. Les conditions de la revente et notamment de détermination du prix de cession sont détaillées à l'article 8 du règlement d'intervention de l'EPF (annexe 1).

L'étude que pourra réaliser l'**EPFNA**, dans le cadre du projet de requalification et réaménagement du quartier de la gare, sera garantie par l'**EPCI**. L'**EPFNA** pourra proposer sa prise en charge à son Conseil d'Administration. Les fonciers que pourrait acquérir l'**EPFNA** sur **la commune de Langon**, dans le périmètre défini à la présente convention, seront garantis par **la commune de Langon**.

Les fonciers que pourrait acquérir l'**EPFNA** sur **la commune de Toulonne**, dans le périmètre défini à la présente convention, seront garantis par **la commune de Toulonne**.

L'**EPFNA** 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. – DURÉE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à Poitiers, le ..... en 5 exemplaires originaux

La Commune de Langon  
représenté par

La communauté de communes du  
Sud Gironde représenté par

.....

.....

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

La commune de Toulence,  
Représentée par son Maire,

**Sylvain BRILLET**

**Christian DAIRE**

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....  
en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n° 2 : Convention cadre

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019- 206

**Avenant n° 5 à la convention projet n° CP 79-12-011 "friche Mathé" entre la communauté d'agglomération du Niortais (79) et l'EPFNA**

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

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

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

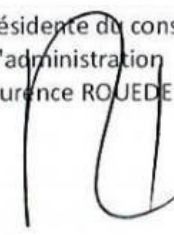
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 5 à la convention projet n° CP 79-12-011 "friche Mathé" entre la communauté d'agglomération du Niortais (79) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil  
d'administration  
Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète  
Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Avenant n° 5 à la convention projet n° CP 79-12-011 "friche Mathé" entre la communauté d'agglomération du Niortais (79) et l'EPFNA**

**Objet** : Requalification d'une friche industrielle

**Contexte** : Réalisation des travaux de dépollution par l'EPFNA puis cession à la communauté d'agglomération du Niortais.

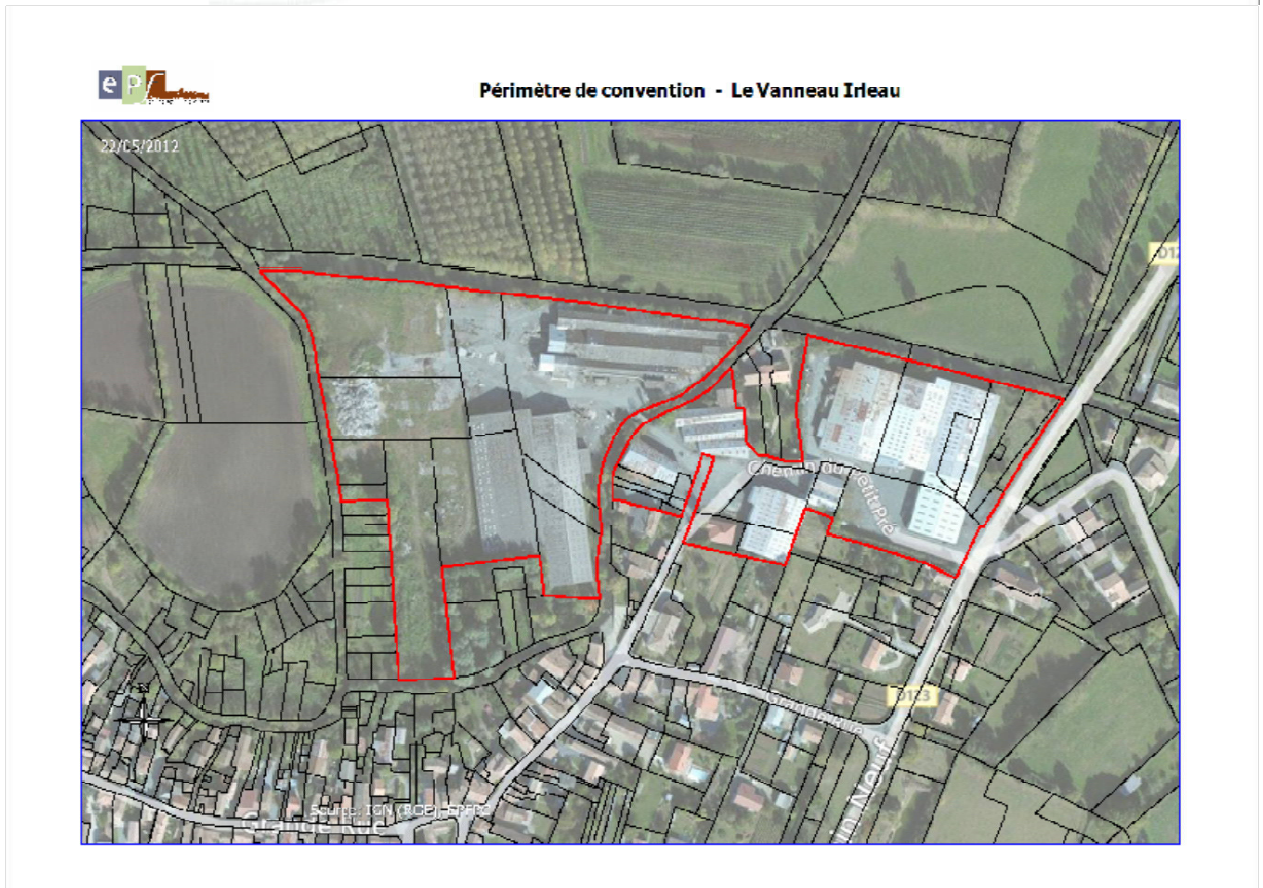
**Projet** : Réinvestissement d'immeubles vacants et dégradés au sein d'îlots particulièrement denses : aération d'îlots, réhabilitation d'immeubles, revalorisation du patrimoine bâti en cœur de bourg.

**Durée** : 31.12.2019 -> 31.12.2020

**Montant** : 2 000 000,00 €

**Garantie de rachat** : CAN

**Périmètre** : Friche industrielle (anciennes usines "Mathé") d'une surface de 6,4 ha à Irleau en plein cœur du Marais poitevin.



**PROJET V2**

**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022**



**AVENANT N°5 À LA CONVENTION PROJET N° CP 79-12-011  
FRICHE MATHE**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS (79)**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Communauté d'Agglomération du Niortais**, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du 23 septembre 2019 ;  
Ci-après dénommée « **la CAN** » ou « **l'EPCI** »

**d'une part, et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2019- [ ] du 26 novembre 2019, Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part.**

**PRÉAMBULE**

La Communauté d'Agglomération du Niortais s'est fixée pour objectif majeur de renforcer l'attractivité du territoire en intégrant une dynamique de développement durable. A ce titre, la CAN porte le projet de reconversion du site « Mathé », situé sur la commune du Vanneau-Irleau, et a approuvé par délibération le principe d'acquisition de l'ensemble immobilier de cet ancien site industriel, pour y mener un projet qui permettrait de relancer l'activité économique dans ce secteur du Marais Poitevin.

Pour ce faire, la CAN et l'EPFNA ont signé, le 6 novembre 2012, une convention opérationnelle qui a depuis été modifiée par quatre avenants le 13 février 2015, le 2 novembre 2015, le 26 décembre 2017 et le 18 décembre 2018. Son échéance est actuellement fixée au 31 décembre 2019.



## **PROJET V2**

Pour ce qui est de l'intervention foncière, l'EPFNA a procédé à l'acquisition du foncier en 2013, auprès du liquidateur et a mené à la demande de la CAN les travaux de déconstruction des superstructures et de mise en sécurité du site début 2016. Les travaux de dépollution et de démolition des dalles en béton restent à mener pour permettre la réalisation du projet.

Pour ce qui est du projet, l'EPFNA a réalisé, à la demande de la CAN et avec validation à chaque étape, une étude de pré-faisabilité qui a permis d'étudier l'ensemble des possibilités de projet, et de cibler la pertinence d'un projet touristique, et de préparer ensuite une consultation d'opérateurs qui a été réalisée fin 2016. L'objectif était de développer une offre d'hébergement touristique structurante et ambitieuse à l'échelle du Marais Poitevin et de combler ainsi certains manques relevés dans l'étude.

Dans le cadre de cette consultation, un porteur de projet a été retenu par la CAN. L'opération envisagée prévoit la création d'une centaine de lits et de services dédiés (petite restauration, espace aquatique, etc.).

Les discussions avec l'opérateur ont d'abord porté sur le montage du projet et les engagements des parties. Concernant la question foncière, la solution du bail emphytéotique entre la CAN et l'opérateur a été privilégiée compte tenu des investissements en matière de viabilisation restant à réaliser par la Collectivité sur le site. Une promesse de bail emphytéotique au profit de l'opérateur a ainsi été signée le 13 février 2019 par l'EPFNA et la CAN précisant les conditions technico-juridiques et financières de réalisation du projet.

Les échanges portent désormais sur la mise en œuvre opérationnelle du projet. Concernant la dépollution, les études complémentaires réalisées par l'EPFNA avec le soutien financier de l'ADEME ont permis de déterminer les mesures à mettre en œuvre et leurs coûts prévisionnels. La réalisation de mars à septembre derniers d'un inventaire faune-flore sur le site permet désormais de finaliser le dossier de sortie d'activité en adaptant la nature et la période des travaux aux exigences environnementales. La validation du dossier par les services de l'Etat, préalable au lancement des marchés de travaux, est ainsi attendue pour la fin de l'année 2019.

De fait, la durée de la convention doit donc être prorogée au-delà du 31 décembre 2019 pour permettre à l'EPFNA de mener les travaux de dépollution préalables à la cession du site à la CAN et à la réalisation du projet par l'opérateur. Le présent avenant a ainsi pour objet de prolonger la durée de la convention de un an, soit jusqu'au 31 décembre 2020.

Cet avenant est également l'occasion de mettre en conformité la convention avec le nouveau programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPFNA.

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

### **ARTICLE 1. - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022 DE L'EPFNA**

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

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

## PROJET V2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **PROJET V2**

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

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

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :*

La durée de la convention est fixée au 31 décembre 2020. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la CAN est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

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

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

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

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

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

**Jérôme BALOGÉ**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François MAGNIEN** n°2019/ [ ] en date du [ ] .

Annexe n°1 : Convention projet n° CP 79-12-011

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention projet

Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention projet

Annexe n°4 : Avenant n°3 à la convention projet

Annexe n°5 : Avenant n°4 à la convention projet

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019- *Lot*

**Convention opérationnelle d'action foncière pour la restructuration d'un espace agricole à vocation agro-environnementale - Secteur Gradignan sud entre la SAFER Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la restructuration d'un espace agricole à vocation agro-environnementale - Secteur Gradignan sud entre la SAFER Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le **03 DEC. 2019**

La préfète **Pour la Préfète,**  
**Le Secrétaire général pour les affaires régionales**



**Patrick AMOUSSOU-ADEBLE**

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la restructuration d'un espace agricole à vocation agro-environnementale - Secteur Gradignan sud entre la SAFER Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA**

**Objet** : Restructuration d'un espace agricole à vocation agro-environnementale

**Contexte** : La commune de Gradignan, 25 500 habitants en 2016, se situe à l'extrémité sud de Bordeaux Métropole, et fait face à une forte pression foncière sur ses espaces naturels et agricoles.

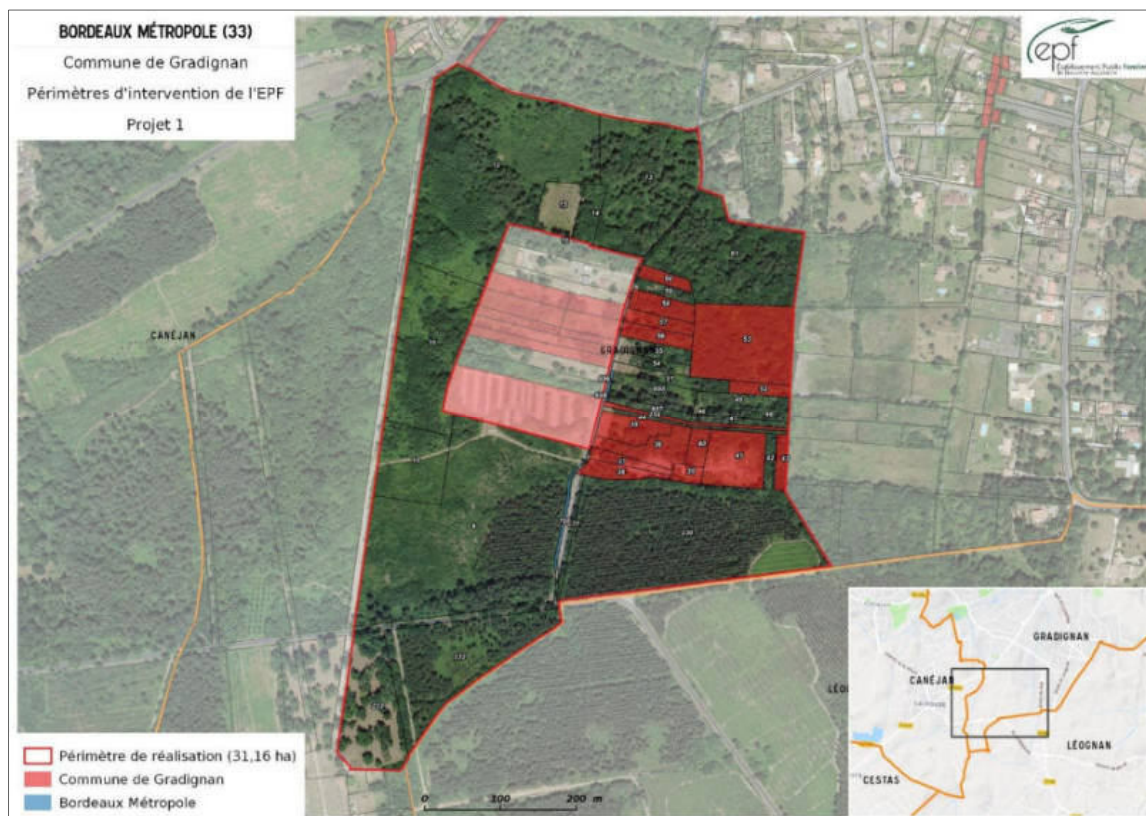
**Projet** : Développement d'un projet de valorisation agro-environnementale ainsi que de création d'un équipement pédagogique au sud de la commune de Gradignan.

**Durée** : 3 ans

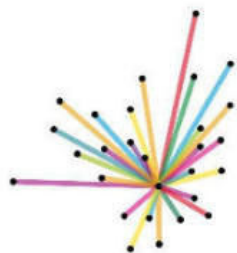
**Montant** : 1 000 000,00 €

**Garantie de rachat** : Bordeaux Métropole

**Périmètre** : Périmètre de réalisation d'une surface de 31 ha situé au sud de la commune de Gradignan, constitué principalement d'espaces boisés.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



BORDEAUX  
MÉTROPOLE



CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-19....

D'ACTION FONCIERE POUR LA RESTRUCTURATION D'UN  
ESPACE AGRICOLE A VOCATION AGRO-ENVIRONNEMENTALE  
- SECTEUR GRADIGNAN SUD

ENTRE

LA SAFER NOUVELLE-AQUITAINE  
BORDEAUX MÉTROPOLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

**Bordeaux Métropole**, dont le siège est situé Esplanade Charles-de-Gaulle 33 045 BORDEAUX cedex, représentée par son Président, **Monsieur Patrick BOBET**, nommé par délibération n° 2019-96 du 07 mars 2019, dûment habilité par la délibération n° ..... prise en Conseil de Bordeaux Métropole tenu en date du .....

Ci-après dénommée « **Bordeaux Métropole** » ou « La Collectivité » ;

**d'une part**

**La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Nouvelle-Aquitaine, « S.A.F.E.R. NOUVELLE-AQUITAINE**, société anonyme, dont le siège social est à VERNEUIL SUR VIENNE 87430– Lieudit « Les Coreix », agréée par arrêté interministériel du 3 décembre 2018, publié au journal officiel du 8 décembre 2018, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LIMOGES sous le numéro B 096 380 373, numéro SIREN 096 380 37 et représentée par **Monsieur Patrice COUTIN**, son Président, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 20 juin 2019, Ci-après dénommée « **la SAFER** »,

et

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, dûment habilitée par la délibération la délibération du Conseil d'Administration n° ..... en date du ....., Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

1

Convention opérationnelle n° +++ pour la restructuration d'un espace agricole à vocation agro-environnementale

Convention opérationnelle n° +++ pour la restructuration d'un espace agricole à vocation agro-environnementale

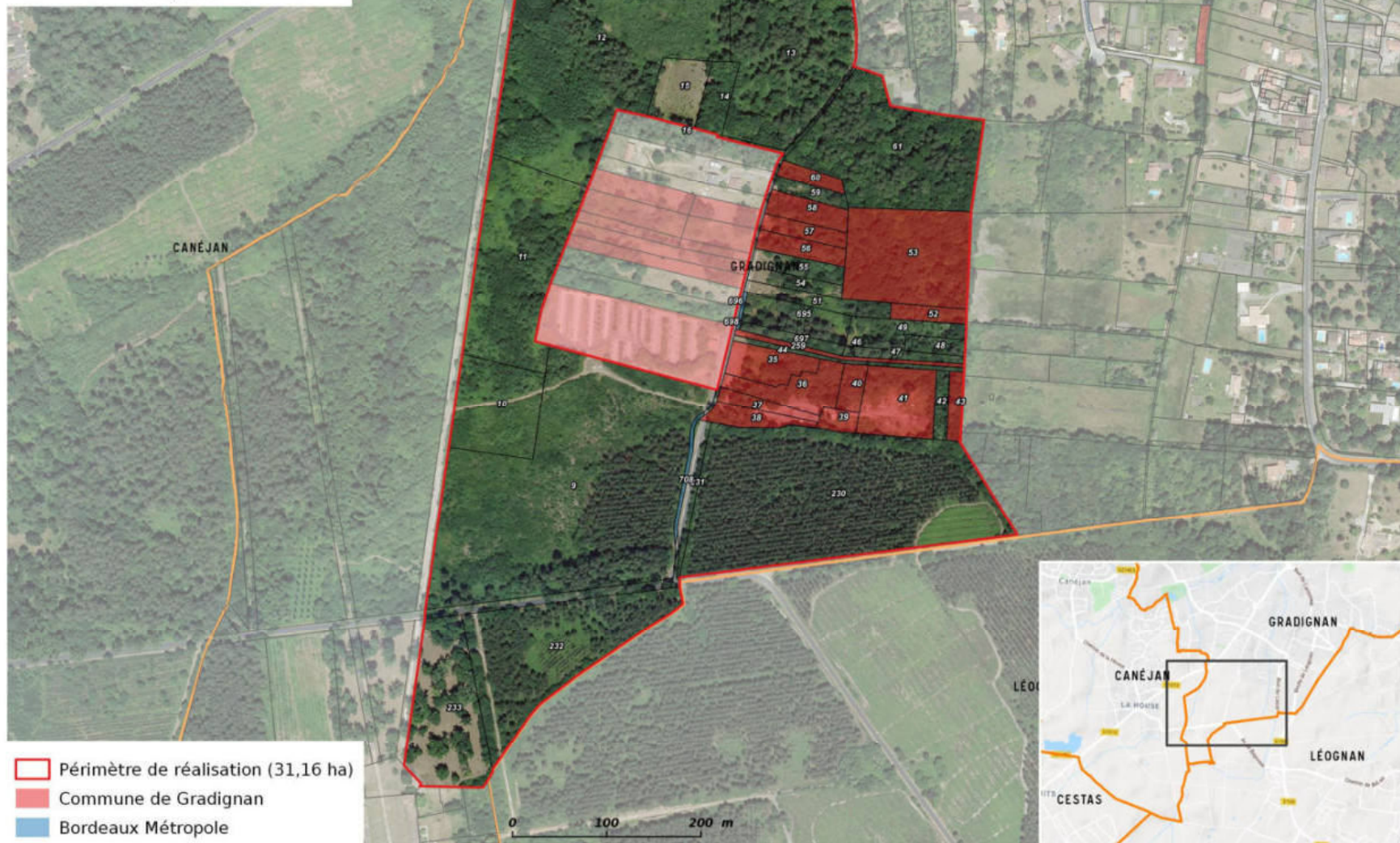
# Identification des périmètres d'intervention

BORDEAUX MÉTROPOLE (33)

Commune de Gradignan

Périmètres d'intervention

Projet 1



- Périmètre de réalisation (31,16 ha)
- Commune de Gradignan
- Bordeaux Métropole

# PRÉAMBULE

La SAFER Nouvelle-Aquitaine et l'EPF de Nouvelle Aquitaine se positionnent pour intervenir conjointement aux côtés de Bordeaux Métropole pour l'accompagner dans ses projets de développement et de préservation des espaces agricoles et naturels.

A ce jour, plusieurs documents conventionnels sont établis et signés entre les parties :

- une convention cadre n° 33-17-080 signée le 14 mai 2018 entre Bordeaux Métropole et l'EPF (annexe 1),
- une convention cadre n° 86-19-002 signée le 16 janvier 2019 entre l'EPF et les SAFER de Poitou-Charentes, Marche Limousin et Aquitaine Atlantique,
- une convention cadre signée le 26/06/2017 entre la SAFER Aquitaine-Atlantique et Bordeaux Métropole ; compte-tenu de la création de la SAFER Nouvelle-Aquitaine le 20/06/2019, il est proposé de mettre en place une nouvelle cadre avec Bordeaux Métropole.
- une convention cadre n° +++ signée le +++ entre Bordeaux Métropole, l'EPF et la SAFER (annexe 2).

La présente convention, qui est une déclinaison opérationnelle des précédents documents ci-avant relatés, doit permettre à Bordeaux Métropole de bénéficier des compétences et expertises de la SAFER pour le développement d'un projet de valorisation agro-environnementale, ainsi que de création d'un équipement pédagogique, au sud de la commune de Gradignan.

## Bordeaux Métropole

Le territoire de Bordeaux Métropole est riche de plus de 50% d'espaces naturels et agricoles de grandes valeurs écologiques. Pas moins de 64 espèces à forts enjeux écologiques y ont été recensées et la plupart des espaces naturels sont concernés par la présence de zones humides.

Leur valeur est donc inestimable en raison des nombreux services qu'ils apportent aux habitants (épuration de l'eau et de l'air, pollinisation, protection de la ressource en eau potable, protection contre le risque inondation, ...).

Depuis 2015, en réponse à l'urgence environnementale avérée, le contexte réglementaire évolue en faveur d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, notamment le réchauffement climatique et la multiplication des aléas souvent catastrophiques, les menaces avérées sur la biodiversité et sur la santé des populations, l'artificialisation des sols, le contexte de pollution croissante et de densification urbaine, les pressions foncières importantes sur les espaces agricoles, les enjeux pour une alimentation locale et durable et le bien-vivre en ville.

Dans ce contexte, Bordeaux Métropole souhaite s'engager davantage en faveur de la qualité du cadre de vie des populations, de la préservation de la biodiversité ordinaire ou patrimoniale et de la protection des espaces naturels, forestiers et agricoles, dans une dynamique de développement durable et de sensibilisation environnementale.

Désormais, c'est un équilibre entre espaces naturels, agricoles et forestiers et espaces urbains qui est recherché et affirmé par Bordeaux Métropole. Après l'adoption d'un plan d'action pour la haute qualité de vie et dans le cadre d'un PLUi volontaire en matière de protection de la nature en ville, des espaces naturels, paysagers et agricoles, il convient de doter Bordeaux Métropole d'outils d'actions opérationnelles.

C'est dans ce contexte que Bordeaux Métropole, l'EPF Nouvelle-Aquitaine et la SAFER ont conclu une convention-cadre n°++++ le ++, en vue de structurer et optimiser l'intervention foncière en faveur de la préservation et de la valorisation de ce cadre de vie.



## La SAFER Nouvelle-Aquitaine

La « SAFER », dont l'action s'inscrit dans une gestion multifonctionnelle de l'espace agricole et forestier, contribue à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et du développement durable du territoire rural dans le cadre des objectifs définis à l'article L.111-2 du code rural. Investie d'une mission de service public, sur les espaces ruraux et périurbains, elle constitue un acteur privilégié du marché foncier agricole et rural. Sa connaissance du territoire et la qualité de son expertise foncière lui ont été reconnus par le législateur, qui lui a permis de développer son partenariat auprès des collectivités territoriales dont la part des représentants au sein du Conseil d'Administration a été renforcée (Loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux).

Parmi ses missions, la SAFER peut apporter son concours aux collectivités territoriales et aux établissements publics qui leur sont rattachés ainsi qu'à l'Etat pour la réalisation d'opérations foncières (art. L.141-5 et R.141-2 du Code rural et de la pêche maritime), notamment par la constitution de réserves favorisant les objectifs généraux d'aménagement agricole ou d'une manière plus générale, pour favoriser le développement rural ainsi que la protection des espaces naturels et de l'environnement.

Pour conduire son activité dans le cadre des missions qui lui ont été ainsi assignées, la SAFER peut proposer à ses partenaires différentes prestations :

- des études de marché foncier,
- des analyses foncières, des médiations, des arbitrages préalables à un projet d'aménagement,
- une veille foncière permettant des interventions et un suivi des évolutions du marché foncier,
- la communication d'informations relatives aux déclarations d'intention d'aliéner,
- la constitution de réserves foncières et la réalisation d'échanges,
- la gestion du patrimoine foncier des personnes publiques ou privées,
- l'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières des collectivités publiques et établissements publics en zone rurale,

l'aide à la réflexion, la mise en œuvre et le suivi des projets de la collectivité dans les domaines de l'urbanisme, l'environnement, la maîtrise d'œuvre des projets d'aménagement, d'études réglementaires et techniques, par l'intervention de son service régional Environnement et Collectivités.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 suite à la modification du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités.

Opérateur foncier compétent sur dix départements de Nouvelle Aquitaine, l'EPF est un partenaire des collectivités du territoire capable d'intervenir sur les emprises foncières nécessaires à la réalisation de leurs projets. Il est habilité à réaliser des acquisitions de biens bâtis et non bâtis, à les gérer, en assurer le portage et à les revendre. Il accompagne les collectivités pour toutes études foncières et techniques relatives aux fonciers qu'il acquiert. Encore, il analyse les conditions de faisabilité des projets des collectivités.

Dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), défini pour la période 2018-2022, l'EPF intervient pour des projets répondant aux objectifs de :

- renouvellement urbain (revitalisation des centres-bourgs, reconversion des friches ...)
- production de logements notamment sociaux (sortie de carence pour les Communes déficitaires, résorption de l'habitat indigne...),
- développement des activités économiques (renforcement de l'emploi local, revitalisation commerce...),

- préservation des espaces naturels (évitement de l'étalement urbain...).

Ainsi, l'EPF intervient prioritairement sur des projets urbains de centre-bourg ou d'espaces dégradés et/ou permettant la valorisation des espaces naturels.

**Par la présente convention, l'EPF accompagnera Bordeaux Métropole afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.**

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

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

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité, la SAFER;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et la SAFER 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 la SAFER et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par la SAFER seront revendus à la Collectivité.

A ce titre, la Collectivité confie à la SAFER la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention, dans le cadre des missions mentionnées dans le Règlement d'Intervention de la SAFER annexé aux présentes.

### **Article 1.1 – Rappel de la convention-cadre entre Bordeaux Métropole et l'EPF**

Bordeaux Métropole rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-17-080 signée le 14 mai 2018 avec l'EPF, conformément aux délibérations du conseil métropolitain du 26 janvier 2018 et du conseil d'administration du 13 décembre 2017.

Au regard des enjeux particuliers de Bordeaux Métropole, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de Bordeaux Métropole, il est convenu que le partenariat doit permettre à Bordeaux Métropole de contribuer à la préservation des espaces agricoles et naturels sur le territoire de la Métropole.

Par la convention cadre, Bordeaux Métropole a engagé avec l'appui de l'EPF une démarche de maîtrise foncière, au service de ses projets, et pour les objectifs suivants :

- *la reconstitution de disponibilités foncières* : permettant d'assurer le développement futur de la métropole et d'être en capacité de mobiliser du foncier sur le moyen et long terme tout en pesant sur la régulation de son coût. Prioritairement cette action sera engagée au bénéfice des politiques métropolitaines en matière de logement et d'habitat, de développement économique,
- *la préservation de l'environnement*, notamment afin d'intervenir en compensation foncière des projets d'habitats et économiques envisagés par Bordeaux Métropole,
- *la maîtrise des prix pour l'accueil des ménages au sein de Bordeaux Métropole* : la capacité à mobiliser le plus en amont possible des emprises foncières cohérentes pour les opérations doit permettre la maîtrise des prix du foncier et la capacité de production de logements à destination des ménages propriétaires occupants,
- *la qualité urbaine des opérations* : une maîtrise foncière anticipée participe du contrôle par Bordeaux Métropole de la qualité des projets.

- *la mobilisation des gisements fonciers sous-utilisés ou inutilisés* au service de la production de logements, d'activités économiques.

### **Article 1.2 – Rappel de la convention-cadre entre Bordeaux Métropole, la SAFER et l'EPF**

Bordeaux Métropole rappelle que la présente convention s'inscrit également dans la déclinaison de la convention cadre n° +++ signée le +++ entre Bordeaux Métropole, l'EPF et la SAFER.

Par cette convention cadre, Bordeaux Métropole s'est fondée à employer les compétences conjointes de l'EPF et de la SAFER pour les objectifs suivants :

- *un mode opératoire défini selon chaque situation* : le contexte des propriétaires étant divers selon les zonages, les caractéristiques foncières et cadastrales, il est nécessaire d'adapter le mode opératoire en matière de négociation et d'action selon chaque type de situation,
- *les acquisitions*, notamment les fonciers à caractère agricoles et naturels présentant du bâti feront l'objet d'un formulaire approuvé par les signataires de la convention opérationnelle, préalablement à toute action foncière (négociation, préemption, acquisition, gestion et cession) afin de déterminer le rôle de l'EPF et de la SAFER dans la conduite des actions à mener ; le formulaire type est annexé aux présentes ;
- *le portage foncier* : à l'issue des négociations menées par l'EPF, l'EPF achètera le foncier et le portera sur une période définie dans la convention opérationnelle ; à l'issue des négociations qu'elle aura mené, la SAFER pourra acheter le foncier pour le compte de Bordeaux Métropole ou confiera à Bordeaux Métropole la régularisation de l'acte de vente du bien dont la SAFER aura recueilli la promesse de vente auprès du propriétaire concerné ; en cas d'acquisition du foncier, la SAFER assurera la gestion du bien selon les modalités définies dans la convention opérationnelle ;
- *les études* : pour les besoins de la maîtrise foncière ou de la préparation des conventions opérationnelles, l'EPF et la SAFER pourront proposer à Bordeaux Métropole de réaliser une étude foncière afin d'identifier les propriétaires, les exploitations agricoles, mesurer la dureté foncière et définir les besoins de **compensation** agricole et/ou environnementale et la stratégie foncière la plus adaptée, au sein des périmètres de convention.

*les cessions* : la cession des biens acquis par l'EPF et la SAFER seront déterminées par les conventions opérationnelles selon les modalités propres à chaque opérateur foncier et à chaque contexte opérationnel ; en tout état de cause, la durée de portage par l'un ou l'autre opérateur foncier ne pourra pas excéder 3 ans pour l'EPF, 5 ans, éventuellement renouvelable 2 fois, pour la SAFER.

### **Article 1.3 – Stratégie des acquisitions entre les partenaires**

A travers les conditions de la convention-cadre entre Bordeaux Métropole, la SAFER et l'EPF, 4 modalités d'interventions pouvaient être mises en place dans le cadre des conventions opérationnelles tripartites.

Dans le cadre de la présente convention, il est décidé de recourir au cas n°1, pour une intervention de la SAFER seule.

Dans ce cas de figure précis, sans intervention de l'EPF, la SAFER négocie et recueille une promesse de vente auprès du/des propriétaire(s) vendeur(s).

La SAFER peut :

- acheter, porter et revendre les fonciers acquis à Bordeaux Métropole ou à l'opérateur économique désigné par la Métropole,
- permettre à Bordeaux Métropole d'acquérir directement auprès du propriétaire avec lequel la SAFER aura négocié.

Ainsi, à l'issue des négociations qu'elle aura menées, la SAFER pourra directement acheter le foncier pour le compte de Bordeaux Métropole, ou laisser à Bordeaux Métropole le soin de régulariser l'acte de vente du bien dont elle aura recueilli la promesse de vente auprès du propriétaire concerné.

Lors de la rétrocession de biens par la SAFER, les engagements pris par la collectivité sont reportés dans un cahier des charges intégré à l'acte de vente et sanctionné, en cas de non-respect, par l'action en résolution de la vente. Ce cahier des charges peut avoir une motivation agricole, environnementale, ou qui réponde à l'un des objectifs énoncés par l'article L 111-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

Le Règlement d'Intervention de l'EPF est annexé à la présente convention (annexe 3).

La convention cadre SAFER NA/Bordeaux Métropole qui définit les modalités et conditions d'intervention de la SAFER est annexée à la présente convention (annexe 4).

Les signataires déclarent avoir pris connaissance des modalités d'intervention de l'EPF et de la SAFER et en acceptent toutes les conditions sans réserve.

Ces annexes précisent notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la présente 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, etc..

Il est ici rappelé que les études de stratégie foncière visant notamment à cibler les gisements fonciers à maîtriser ou à faire évoluer les documents de planification, ainsi que les études urbaines sont du ressort de Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole se réserve la possibilité de solliciter l'EPF et la SAFER conformément à leurs statuts pour la réalisation d'études : études foncières et/ou études préalables. Ces études pourront être menées par l'EPF et la SAFER en maîtrise d'ouvrage propre, après demande expresse de Bordeaux Métropole et acceptation des conditions financières de réalisation de ces études par Bordeaux Métropole.

Pour l'application de la présente convention, il est apporté au règlement d'intervention de l'EPF annexé la précision suivante : l'EPF n'a pas vocation à réaliser d'études de besoins et de gisements fonciers, étant donné les analyses déjà réalisées par la métropole. Il en sera de même sauf exception pour les études pré-opérationnelles.

En complément de l'accès à l'outil VIGIFONCIER (Cf. convention cadre Safer/Bordeaux Métropole), et afin de mieux appréhender l'ensemble de la problématique foncière du périmètre, Bordeaux Métropole mandate la SAFER pour animer une veille foncière « active » dans l'objectif de cibler les acquisitions potentielles à privilégier par préemption.

Pour ce faire, Bordeaux Métropole confie à la SAFER la mission d'analyser l'ensemble des notifications des projets de vente (issues des DIA, Déclarations d'Intention d'Aliéner, adressées à la SAFER par les notaires ou les administrations) de manière à conseiller la collectivité sur ses possibilités d'intervention eu égard aux objectifs définis à l'article 1, aux missions de la SAFER et au contexte des opérations foncières.

Pour assurer une efficacité optimale de cette veille foncière « active », en complément des échanges téléphoniques et mails réguliers avec le référent désigné par Bordeaux Métropole, des réunions techniques seront organisées afin de conseiller la collectivité et de lui préciser l'état d'avancement des opérations en cours ; à ce titre, un tableau de synthèse lui sera remis.

### **Article 2.1 - Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

*Néant*

## **Article 2.2 - Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Le site de projet se situe à la limite sud de la commune de Gradignan, autour du cimetière du Plantey, et à proximité du cours du Général de Gaulle qui est le principal axe nord-sud de la commune. Il s'étend sur une surface d'environ 31 ha.

Situé en zone Ag au PLU de Bordeaux Métropole, le site se constitue aujourd'hui principalement d'espaces boisés.

Le projet prévoit une valorisation agro-environnementale du site comprenant la création d'un équipement pédagogique.

Sur ce périmètre, la SAFER engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il sera exercé le droit de préemption de la SAFER si le bien notifié entre dans les champs d'application du droit de préemption de la SAFER et si Bordeaux Métropole propose un projet conforme aux objectifs définis par la loi : articles L. 143-2 et suivant, du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Sur ce périmètre, ce droit de préemption sera précédé d'un accord de la collectivité de manière systématique sauf cas spécifique.

## **ARTICLE 3. – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES**

D'une manière générale, il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties 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 et des exploitants agricoles. Ils s'engagent également à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements les partenaires signataires de la présente convention s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

### **Article 3.1 – Engagements de Bordeaux Métropole**

Bordeaux Métropole s'engage à :

- porter à connaissance de la SAFER toute évolution, majeure et/ou mineure, dont Bordeaux Métropole aurait connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus,
- faire connaître à la SAFER tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que Bordeaux Métropole identifierait,
- porter à connaissance de la SAFER toute évolution, majeure et/ou mineure, du PLUi par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par la SAFER.

### **Article 3.2 – Engagements de la SAFER**

Sur ce périmètre, la SAFER s'engage à :

- mener une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre non d'ores et déjà maîtrisé par l'EPF, la SAFER, Bordeaux Métropole et/ou la Commune,
- maintenir informés les partenaires de la présente convention des démarches et de la stratégie de négociation,
- déterminer les prix de négociation et d'acquisitions de concert avec Bordeaux Métropole et/ou la Commune.

**Sur demande de Bordeaux Métropole, et sous son contrôle à chaque étape de la procédure, la SAFER mènera une consultation d'opérateurs en vue de la réalisation de tout ou partie du programme envisagé.**

Au titre de l'article L143-1, L143-2 et suivants du code rural et de la pêche maritime, la SAFER dispose d'un droit de préemption dans les zones agricoles ou naturelles et forestières (< 50a) délimitées par un document d'urbanisme et dès lors qu'un usage agricole est constaté, et ce quel que soit le zonage du foncier dans le document d'urbanisme..

A ce titre, la SAFER instruira et analysera les DIA reçues, et en accord avec Bordeaux Métropole et après validation de leurs instances respectives, pourra intervenir par exercice de son droit de préemption si Bordeaux Métropole propose un projet conforme aux objectifs définis par la loi : articles L. 143-2 et suivant, du Code Rural et de la Pêche Maritime.

La SAFER procédera à toutes recherches prospectives nécessaires au soutien de l'activité maraichère prévue dans le cadre du projet de la présente convention.

Lors de la rétrocession de biens par la SAFER, les engagements pris par la collectivité sont reportés dans un cahier des charges intégré à l'acte de vente et sanctionné, en cas de non-respect, par l'action en résolution de la vente. Ce cahier des charges peut avoir une motivation agricole, environnementale, ou qui réponde à l'un des objectifs énoncés par l'article L 111-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

### **Article 3.3 – Engagements de l'EPF**

Sur ce périmètre, l'EPF s'engage à :

- se maintenir disponible auprès des partenaires de la présente convention pour définir les démarches et la stratégie de négociation,
- maintenir informés les partenaires de la présente convention des démarches et de la stratégie de négociation qu'il pourrait mener sur des fonciers voisins et ayant un intérêt vis-à-vis des fonciers inscrits au périmètre de la présente convention.

### **ARTICLE 4. – PILOTAGE DE LA CONVENTION**

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont Bordeaux Métropole, la SAFER et l'EPF seront signataires.

Les réunions de pilotage des conventions se tiendront en présence des représentants des trois signataires de la présente convention. En tout état de cause, des points réguliers entre les partenaires seront réalisés et seront animés par le service de stratégie foncière de Bordeaux Métropole, chargé du pilotage de la convention.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

### **ARTICLE 5. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de la SAFER est de **UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de la SAFER et donc de racheter les biens acquis par celle-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.

La SAFER ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la Collectivité en la personne d'un élu compétent, selon les formulaires annexés à la présente convention.

#### **ARTICLE 6. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de **TROIS (3)** ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

#### **ARTICLE 7. — DIFFICULTÉS D'APPLICATION / CONTENTIEUX**

Toute difficulté d'application de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties.

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

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

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

**Bordeaux Métropole**  
représentée par son Président,

**La Société d'Aménagement Foncier et  
d'Établissement Rural Nouvelle-Aquitaine**  
représentée par son Président,

**Patrick BOBET**

**Patrice COUTIN**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° .....  
en date du .....

Annexe n°1 : Convention cadre entre Bordeaux Métropole et l'EPF

Annexe n°2 : Convention cadre entre Bordeaux Métropole, l'EPF et la SAFER

Annexe n° 3 : Règlement d'Intervention de l'EPF

Annexe n°4 : Convention cadre SAFER NA/Bordeaux Métropole



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019- 208

**Convention opérationnelle d'action foncière sur un secteur d'anticipation sur la commune du Taillan-Médoc (33) entre la SAFER Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux Métropole et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière sur un secteur d'anticipation sur la commune du Taillan-Médoc (33) entre la SAFER Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux Métropole et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière sur un secteur d'anticipation sur la commune du Taillan-Médoc (33) entre la SAFER Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux Métropole et l'EPFNA**

**Objet** : Développement d'un projet à vocation environnementale

**Contexte** : La commune du Taillan-Médoc, 10 082 habitants en 2016, est située à l'extrémité nord-ouest de Bordeaux-Métropole, et fait face à une importante pression foncière sur ses espaces agricoles et naturels.

**Projet** : Anticipation du développement d'un projet de préservation et de valorisation de la biodiversité

**Durée** : 3 ans

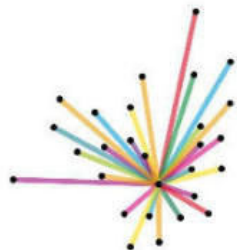
**Montant** : 1 000 000,00 €

**Garantie de rachat** : Bordeaux Métropole

**Périmètre** : Périmètre de réalisation de 29 ha constitué principalement d'espaces boisés



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



BORDEAUX  
MÉTROPOLE



CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-19....

D'ACTION FONCIERE SUR UN SECTEUR D'ANTICIPATION SUR  
LA COMMUNE DU TAILLAN-MEDOC

ENTRE

LA SAFER NOUVELLE-AQUITAINE

BORDEAUX MÉTROPOLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

**Entre**

**Bordeaux Métropole**, dont le siège est situé Esplanade Charles-de-Gaulle 33 045 BORDEAUX cedex, représentée par son Président, **Monsieur Patrick BOBET**, nommé par délibération n° 2019-96 du 07 mars 2019, dûment habilité par la délibération n° ..... prise en Conseil de Bordeaux Métropole tenu en date du .....

Ci-après dénommée « **Bordeaux Métropole** » ;

**d'une part**

**La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Nouvelle-Aquitaine**, « **S.A.F.E.R. NOUVELLE-AQUITAINE**, société anonyme, dont le siège social est à VERNEUIL SUR VIENNE 87430– Lieudit « Les Coreix », agréée par arrêté interministériel du 3 décembre 2018, publié au journal officiel du 8 décembre 2018, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LIMOGES sous le numéro B 096 380 373, numéro SIREN 096 380 37 et représentée par **Monsieur Patrice COUTIN**, son Président, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 20 juin 2019, Ci-après dénommée « **la SAFER** »,

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, dûment habilitée par la délibération la délibération du Conseil d'Administration n° ..... en date du .....

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

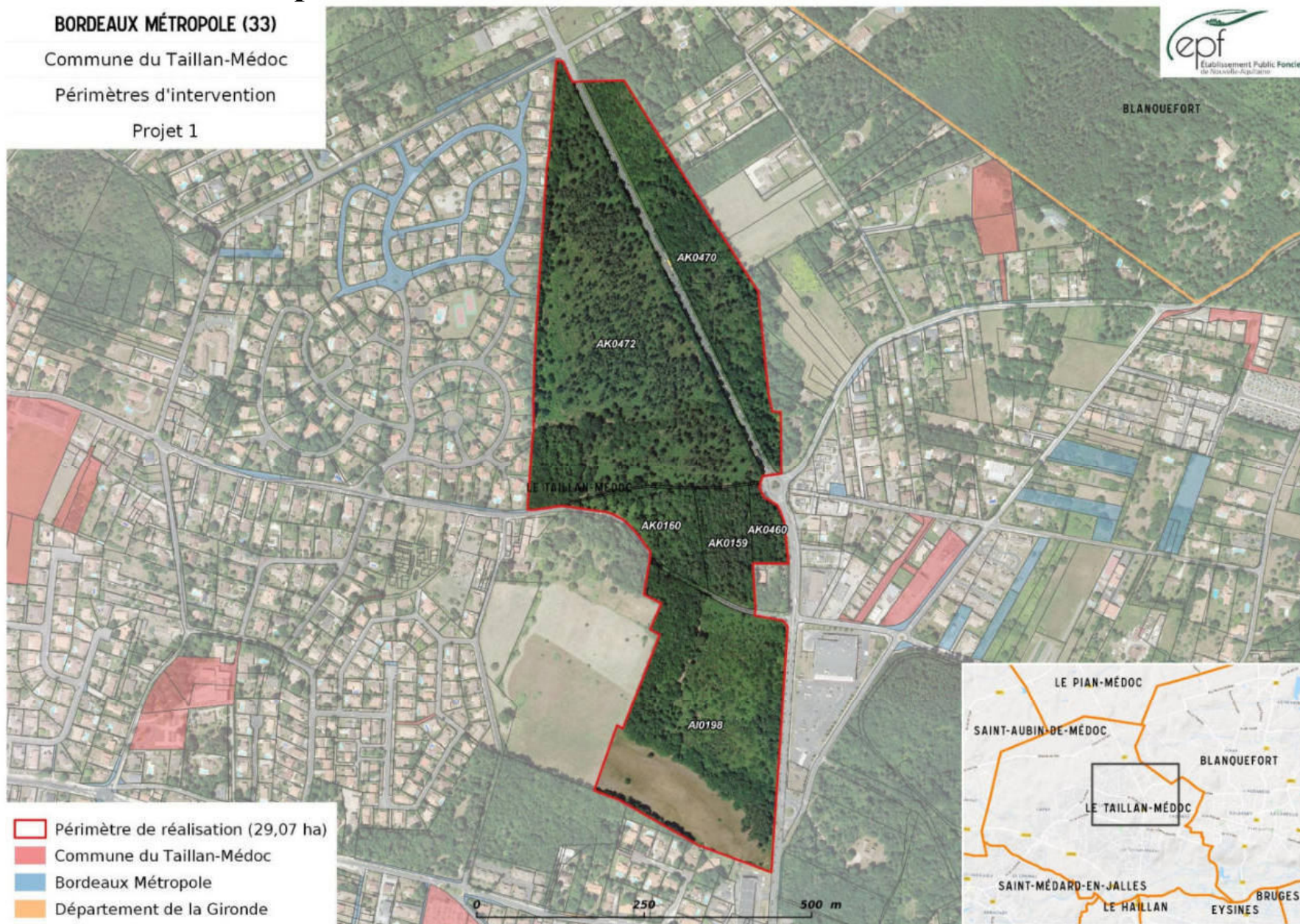
# Identification des périmètres d'intervention

**BORDEAUX MÉTROPOLE (33)**

Commune du Taillan-Médoc

Périmètres d'intervention

Projet 1



# PRÉAMBULE

La SAFER Nouvelle-Aquitaine et l'EPF de Nouvelle Aquitaine se positionnent pour intervenir conjointement aux côtés de Bordeaux Métropole pour l'accompagner dans ses projets de développement et de préservation des espaces agricoles et naturels.

A ce jour, plusieurs documents conventionnels sont établis et signés entre les parties :

- une convention cadre n° 33-17-080 signée le 14 mai 2018 entre Bordeaux Métropole et l'EPF (annexe 1),
- une convention cadre n° 86-19-002 signée le 16 janvier 2019 entre l'EPF et les SAFER de Poitou-Charentes, Marche Limousin et Aquitaine Atlantique,
- une convention cadre signée le 26/06/2017 entre la SAFER Aquitaine-Atlantique et Bordeaux Métropole ; compte-tenu de la création de la SAFER Nouvelle-Aquitaine le 20/06/2019, il est proposé de mettre en place une nouvelle cadre avec Bordeaux Métropole,
- une convention cadre n° +++ signée le +++ entre Bordeaux Métropole, l'EPF et la SAFER (annexe 2).

La présente convention, qui est une déclinaison opérationnelle des documents ci-avant relatés, doit permettre à Bordeaux Métropole de bénéficier des compétences et expertises de la SAFER pour l'anticipation du développement d'un projet sur le périmètre défini ci-après.

## Bordeaux Métropole

Le territoire de Bordeaux Métropole est riche de plus de 50% d'espaces naturels et agricoles de grandes valeurs écologiques. Pas moins de 64 espèces à forts enjeux écologiques y ont été recensées et la plupart des espaces naturels sont concernés par la présence de zones humides.

Leur valeur est donc inestimable en raison des nombreux services qu'ils apportent aux habitants (épuration de l'eau et de l'air, pollinisation, protection de la ressource en eau potable, protection contre le risque inondation, ...).

Depuis 2015, en réponse à l'urgence environnementale avérée, le contexte réglementaire évolue en faveur d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, notamment le réchauffement climatique et la multiplication des aléas souvent catastrophiques, les menaces avérées sur la biodiversité et sur la santé des populations, l'artificialisation des sols, le contexte de pollution croissante et de densification urbaine, les pressions foncières importantes sur les espaces agricoles, les enjeux pour une alimentation locale et durable et le bien-vivre en ville.

Dans ce contexte, Bordeaux Métropole souhaite s'engager davantage en faveur de la qualité du cadre de vie des populations, de la préservation de la biodiversité ordinaire ou patrimoniale et de la protection des espaces naturels, forestiers et agricoles, dans une dynamique de développement durable et de sensibilisation environnementale.

Désormais, c'est un équilibre entre espaces naturels, agricoles et forestiers et espaces urbains qui est recherché et affirmé par Bordeaux Métropole. Après l'adoption d'un plan d'action pour la haute qualité de vie et dans le cadre d'un PLUi volontaire en matière de protection de la nature en ville, des espaces naturels, paysagers et agricoles, il convient de doter Bordeaux Métropole d'outils d'actions opérationnelles.

C'est dans ce contexte que Bordeaux Métropole, l'EPF Nouvelle-Aquitaine et la SAFER ont conclu une convention-cadre n° ++++ le ++, en vue de structurer et optimiser l'intervention foncière en faveur de la préservation et de la valorisation de ce cadre de vie.

## La SAFER Nouvelle-Aquitaine

La « SAFER », dont l'action s'inscrit dans une gestion multifonctionnelle de l'espace agricole et forestier, contribue à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et du développement durable du territoire rural dans le cadre des objectifs définis à l'article L.111-2 du code rural. Investie d'une mission de service public, sur les espaces ruraux et périurbains, elle constitue un acteur privilégié du marché foncier agricole et rural. Sa connaissance du territoire et la qualité de son expertise foncière lui ont été reconnus par le législateur, qui lui a permis de développer son partenariat auprès des collectivités territoriales dont la part des représentants au sein du Conseil d'Administration a été renforcée (Loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux).

Parmi ses missions, la SAFER peut apporter son concours aux collectivités territoriales et aux établissements publics qui leur sont rattachés ainsi qu'à l'Etat pour la réalisation d'opérations foncières (art. L.141-5 et R.141-2 du Code rural et de la pêche maritime), notamment par la constitution de réserves favorisant les objectifs généraux d'aménagement agricole ou d'une manière plus générale, pour favoriser le développement rural ainsi que la protection des espaces naturels et de l'environnement.

Pour conduire son activité dans le cadre des missions qui lui ont été ainsi assignées, la SAFER peut proposer à ses partenaires différentes prestations :

- des études de marché foncier,
- des analyses foncières, des médiations, des arbitrages préalables à un projet d'aménagement,
- une veille foncière permettant des interventions et un suivi des évolutions du marché foncier,
- la communication d'informations relatives aux déclarations d'intention d'aliéner,
- la constitution de réserves foncières et la réalisation d'échanges,
- la gestion du patrimoine foncier des personnes publiques ou privées,
- l'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières des collectivités publiques et établissements publics en zone rurale,

l'aide à la réflexion, la mise en œuvre et le suivi des projets de la collectivité dans les domaines de l'urbanisme, l'environnement, la maîtrise d'œuvre des projets d'aménagement, d'études réglementaires et techniques, par l'intervention de son service régional Environnement et Collectivités

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 suite à la modification du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités.

Opérateur foncier compétent sur dix départements de Nouvelle Aquitaine, l'EPF est un partenaire des collectivités du territoire capable d'intervenir sur les emprises foncières nécessaires à la réalisation de leurs projets. Il est habilité à réaliser des acquisitions de biens bâtis et non bâtis, à les gérer, en assurer le portage et à les revendre. Il accompagne les collectivités pour toutes études foncières et techniques relatives aux fonciers qu'il acquiert. Encore, il analyse les conditions de faisabilité des projets des collectivités.

Dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), défini pour la période 2018-2022, l'EPF intervient pour des projets répondant aux objectifs de :

- renouvellement urbain (revitalisation des centres-bourgs, reconversion des friches ...)
- production de logements notamment sociaux (sortie de carence pour les Communes déficitaires, résorption de l'habitat indigne...),
- développement des activités économiques (renforcement de l'emploi local, revitalisation commerce...),
- préservation des espaces naturels (évitement de l'étalement urbain...).

Ainsi, l'EPF intervient prioritairement sur des projets urbains de centre-bourg ou d'espaces dégradés et/ou permettant la valorisation des espaces naturels.

**Par la présente convention, l'EPF accompagnera Bordeaux Métropole afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.**

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

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

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité, la SAFER et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et la SAFER 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 la SAFER et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par la SAFER seront revendus à la Collectivité.

A ce titre, la Collectivité confie à la SAFER la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention, dans le cadre des missions mentionnées dans le Règlement d'Intervention de la SAFER annexé aux présentes.

### **Article 1.1 – Rappel de la convention-cadre entre Bordeaux Métropole et l'EPF**

Bordeaux Métropole rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-17-080 signée le 14 mai 2018 avec l'EPF, conformément aux délibérations du conseil métropolitain du 26 janvier 2018 et du conseil d'administration du 13 décembre 2017.

Au regard des enjeux particuliers de Bordeaux Métropole, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de Bordeaux Métropole, il est convenu que le partenariat doit permettre à Bordeaux Métropole de contribuer à la préservation des espaces agricoles et naturels sur le territoire de la Métropole.

Par la convention cadre, Bordeaux Métropole a engagé avec l'appui de l'EPF une démarche de maîtrise foncière, au service de ses projets, et pour les objectifs suivants :

- *la reconstitution de disponibilités foncières* : permettant d'assurer le développement futur de la métropole et d'être en capacité de mobiliser du foncier sur le moyen et long terme tout en pesant sur la régulation de son coût. Prioritairement cette action sera engagée au bénéfice des politiques métropolitaines en matière de logement et d'habitat, de développement économique,
- *la préservation de l'environnement*, notamment afin d'intervenir en compensation foncière des projets d'habitats et économiques envisagés par Bordeaux Métropole,
- *la maîtrise des prix pour l'accueil des ménages au sein de Bordeaux Métropole* : la capacité à mobiliser le plus en amont possible des emprises foncières cohérentes pour les opérations doit permettre la maîtrise des prix du foncier et la capacité de production de logements à destination des ménages propriétaires occupants,
- *la qualité urbaine des opérations* : une maîtrise foncière anticipée participe du contrôle par Bordeaux Métropole de la qualité des projets.

- *la mobilisation des gisements fonciers sous-utilisés ou inutilisés* au service de la production de logements, d'activités économiques.

### **Article 1.2 – Rappel de la convention-cadre entre Bordeaux Métropole, la SAFER et l'EPF**

Bordeaux Métropole rappelle que la présente convention s'inscrit également dans la déclinaison de la convention cadre n° +++ signée le +++ entre Bordeaux Métropole, l'EPF et la SAFER.

Par cette convention cadre, Bordeaux Métropole s'est fondée à employer les compétences conjointes de l'EPF et de la SAFER pour les objectifs suivants :

- *un mode opératoire défini selon chaque situation* : le contexte des propriétaires étant divers selon les zonages, les caractéristiques foncières et cadastrales, il est nécessaire d'adapter le mode opératoire en matière de négociation et d'action selon chaque type de situation,
- *les acquisitions*, notamment les fonciers à caractère agricoles et naturels présentant du bâti feront l'objet d'un formulaire approuvé par les signataires de la convention opérationnelle, préalablement à toute action foncière (négociation, préemption, acquisition, gestion et cession) afin de déterminer le rôle de l'EPF et de la SAFER dans la conduite des actions à mener ; le formulaire type est annexé aux présentes ;
- *le portage foncier* : à l'issue des négociations menées par l'EPF, l'EPF achètera le foncier et le portera sur une période définie dans la convention opérationnelle ; à l'issue des négociations qu'elle aura mené, la SAFER pourra acheter le foncier pour le compte de Bordeaux Métropole ou confiera à Bordeaux Métropole la régularisation de l'acte de vente du bien dont la SAFER aura recueilli la promesse de vente auprès du propriétaire concerné ; en cas d'acquisition du foncier, la SAFER assurera la gestion du bien selon les modalités définies dans la convention opérationnelle ;
- *les études* : pour les besoins de la maîtrise foncière ou de la préparation des conventions opérationnelles, l'EPF et la SAFER pourront proposer à Bordeaux Métropole de réaliser une étude foncière afin d'identifier les propriétaires, les exploitations agricoles, mesurer la dureté foncière et définir les besoins de **compensation** agricole et/ou environnementale et la stratégie foncière la plus adaptée, au sein des périmètres de convention
- *les cessions* : la cession des biens acquis par l'EPF et la SAFER seront déterminées par les conventions opérationnelles selon les modalités propres à chaque opérateur foncier et à chaque contexte opérationnel ; en tout état de cause, la durée de portage par l'un ou l'autre opérateur foncier ne pourra pas excéder 3 ans pour l'EPF, 5 ans, éventuellement renouvelable 2 fois, pour la SAFER.

### **Article 1.3 – Stratégie des acquisitions entre les partenaires**

A travers les conditions de la convention-cadre entre Bordeaux Métropole, la SAFER et l'EPF, 4 modalités d'interventions pouvaient être mises en place dans le cadre des conventions opérationnelles tripartites.

Dans le cadre de la présente convention, il est décidé de recourir au cas n°1, pour une intervention de la SAFER seule.

Dans ce cas de figure précis, sans intervention de l'EPF, la SAFER négocie et recueille une promesse de vente auprès du/des propriétaire(s) vendeur(s).

La SAFER peut :

- acheter, porter et revendre les fonciers acquis à Bordeaux Métropole ou à l'opérateur économique désigné par la Métropole,
- permettre à Bordeaux Métropole d'acquérir directement auprès du propriétaire avec lequel la SAFER aura négocié.

Ainsi, à l'issue des négociations qu'elle aura menées, la SAFER pourra directement acheter le foncier pour le compte de Bordeaux Métropole, ou laisser à Bordeaux Métropole le soin de régulariser l'acte de vente du bien dont elle aura recueilli la promesse de vente auprès du propriétaire concerné.



Lors de la rétrocession de biens par la SAFER, les engagements pris par la collectivité sont reportés dans un cahier des charges intégré à l'acte de vente et sanctionné, en cas de non-respect, par l'action en résolution de la vente. Ce cahier des charges peut avoir une motivation agricole, environnementale, ou qui réponde à l'un des objectifs énoncés par l'article L 111-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

Le Règlement d'Intervention de l'EPF est annexé à la présente convention (annexe 3).

La convention cadre SAFER NA/Bordeaux Métropole qui définit les modalités et conditions d'intervention de la SAFER est annexée à la présente convention (annexe 4).

Les signataires déclarent avoir pris connaissance des modalités d'intervention de l'EPF et de la SAFER et en acceptent toutes les conditions sans réserve.

Ces annexes précisent notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la présente 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, etc.

Il est ici rappelé que les études de stratégie foncière visant notamment à cibler les gisements fonciers à maîtriser ou à faire évoluer les documents de planification, ainsi que les études urbaines sont du ressort de Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole se réserve la possibilité de solliciter l'EPF et la SAFER conformément à leurs statuts pour la réalisation d'études : études foncières et/ou études préalables. Ces études pourront être menées par l'EPF et la SAFER en maîtrise d'ouvrage propre, après demande expresse de Bordeaux Métropole et acceptation des conditions financières de réalisation de ces études par Bordeaux Métropole.

Pour l'application de la présente convention, il est apporté au règlement d'intervention de l'EPF annexé la précision suivante : l'EPF n'a pas vocation à réaliser d'études de besoins et de gisements fonciers, étant donné les analyses déjà réalisées par la métropole. Il en sera de même sauf exception pour les études pré- opérationnelles

En complément de l'accès à l'outil VIGIFONCIER (Cf. convention cadre Safer/Bordeaux Métropole), et afin de mieux appréhender l'ensemble de la problématique foncière du périmètre, Bordeaux Métropole mandate la SAFER pour animer une veille foncière « active » dans l'objectif de cibler les acquisitions potentielles à privilégier par préemption.

Pour ce faire, Bordeaux Métropole confie à la SAFER la mission d'analyser l'ensemble des notifications des projets de vente (issues des DIA, Déclarations d'Intention d'Aliéner, adressées à la SAFER par les notaires ou les administrations) de manière à conseiller la collectivité sur ses possibilités d'intervention eu égard aux objectifs définis à l'article 1, aux missions de la SAFER et au contexte des opérations foncières.

Pour assurer une efficacité optimale de cette veille foncière « active », en complément des échanges téléphoniques et mails réguliers avec le référent désigné par Bordeaux Métropole, des réunions techniques seront organisées afin de conseiller la collectivité et de lui préciser l'état d'avancement des opérations en cours ; à ce titre, un tableau de synthèse lui sera remis.

### **Article 2.1 - Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

*Néant*

## **Article 2.2 - Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Le site de projet est composé des parcelles ci-dessous référencées, sises au TAILLAN-MEDOC :

- AI 198 pour 82 685 m<sup>2</sup>,
- AK 159 pour 12 713 m<sup>2</sup>,
- AK 160 pour 13 734 m<sup>2</sup>,
- AK 460 pour 5 001 m<sup>2</sup>,
- AK 470 pour 42 466 m<sup>2</sup>,
- AK 472 pour 121 813 m<sup>2</sup>,

Ces parcelles sont sous zonage Ng au PLUI de Bordeaux Métropole. Leur propriété est répartie entre trois (3) comptes de propriété.

Leur occupation actuelle est à définir au cas par cas.

Ce site détient une vocation de préservation et valorisation de la biodiversité.

Sur ce périmètre, la SAFER engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il sera exercé le droit de préemption de la SAFER si le bien notifié entre dans les champs d'application du droit de préemption de la SAFER et si Bordeaux Métropole propose un projet conforme aux objectifs définis par la loi : articles L. 143-2 et suivant, du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Sur ce périmètre, ce droit de préemption sera précédé d'un accord de la collectivité de manière systématique sauf cas spécifique.

## **ARTICLE 3. – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES**

D'une manière générale, il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties 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 et des exploitants agricoles. Ils s'engagent également à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements les partenaires signataires de la présente convention s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

### **Article 3.1 – Engagements de Bordeaux Métropole**

Bordeaux Métropole s'engage à :

- porter à connaissance de la SAFER toute évolution, majeure et/ou mineure, dont Bordeaux Métropole aurait connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus,
- faire connaître à la SAFER tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que Bordeaux Métropole identifierait,
- porter à connaissance de la SAFER toute évolution, majeure et/ou mineure, du PLUI par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par la SAFER.

### **Article 3.2 – Engagements de la SAFER**

Sur ce périmètre, la SAFER s'engage à :

- mener une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre non d'ores et déjà maîtrisé par l'EPF, la SAFER, Bordeaux Métropole et/ou la Commune,
- maintenir informés les partenaires de la présente convention des démarches et de la stratégie de négociation,
- déterminer les prix de négociation et d'acquisitions de concert avec Bordeaux Métropole et/ou la Commune.

**Sur demande de Bordeaux Métropole, et sous son contrôle à chaque étape de la procédure, la SAFER mènera une consultation d'opérateurs en vue de la réalisation de tout ou partie du programme envisagé.**

Au titre de l'article L143-1, L143-2 et suivants du code rural et de la pêche maritime, la SAFER dispose d'un droit de préemption dans les zones agricoles ou naturelles et forestières délimitées par un document d'urbanisme et dès lors qu'un usage agricole est constaté, et ce quel que soit le zonage du foncier dans le document d'urbanisme..

A ce titre, la SAFER instruira et analysera les DIA reçues, et en accord avec Bordeaux Métropole et après validation de leurs instances respectives, pourra intervenir par exercice de son droit de préemption si Bordeaux Métropole propose un projet conforme aux objectifs définis par la loi : articles L. 143-2 et suivant, du Code Rural et de la Pêche Maritime.

La SAFER procédera à toutes recherches prospectives nécessaires au soutien de l'activité maraîchère prévue dans le cadre du projet de la présente convention.

Lors de la rétrocession de biens par la SAFER, les engagements pris par la collectivité sont reportés dans un cahier des charges intégré à l'acte de vente et sanctionné, en cas de non-respect, par l'action en résolution de la vente. Ce cahier des charges peut avoir une motivation agricole, environnementale, ou qui réponde à l'un des objectifs énoncés par l'article L 111-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

### **Article 3.3 – Engagements de l'EPF**

Sur ce périmètre, l'EPF s'engage à :

- se maintenir disponible auprès des partenaires de la présente convention pour définir les démarches et la stratégie de négociation,
- maintenir informés les partenaires de la présente convention des démarches et de la stratégie de négociation qu'il pourrait mener sur des fonciers voisins et ayant un intérêt vis-à-vis des fonciers inscrits au périmètre de la présente convention.

## **ARTICLE 4. – PILOTAGE DE LA CONVENTION**

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont Bordeaux Métropole, la SAFER et l'EPF seront signataires.

Les réunions de pilotage des conventions se tiendront en présence des représentants des trois signataires de la présente convention. En tout état de cause, des points réguliers entre les partenaires seront réalisés et seront animés par le service de stratégie foncière de Bordeaux Métropole, chargé du pilotage de la convention.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

## **ARTICLE 5. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de la SAFER est de **UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de la SAFER et donc de racheter les biens acquis par celle-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.

La SAFER 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 Collectivité en la personne d'un élu compétent, selon les formulaires annexés à la présente convention.

## **ARTICLE 6. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de **TROIS (3)** ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

## **ARTICLE 7. — DIFFICULTÉS D'APPLICATION / CONTENTIEUX**

Toute difficulté d'application de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties.

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

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

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

**Bordeaux Métropole**  
représentée par son Président,

**La Société d'Aménagement Foncier et  
d'Établissement Rural Nouvelle-Aquitaine**  
représentée par son Président,

**Patrick BOBET**

**Patrice COUTIN**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° .....  
en date du .....

Annexe n°1 : Convention cadre entre Bordeaux Métropole et l'EPF

Annexe n°2 : Convention cadre entre Bordeaux Métropole, l'EPF et la SAFER

Annexe n° 3 : Règlement d'Intervention de l'EPF

Annexe n° 4 : Règlement d'Intervention de la SAFER

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019- 209

**Avenant n° 2 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 16-15-003 de « maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte » relative à la convention cadre n° CC 16-14-005 entre la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, le département de La Charente et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 16-15-003 de « maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte » relative à la convention cadre n° CC 16-14-005 entre la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, le département de La Charente et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le

03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 16-15-003 de « maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte » relative à la convention cadre n° CC 16-14-005 entre la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, le département de La Charente (16) et l'EPFNA**

**Objet** : Réalisation du projet de voie douce entre Angoulême et Cognac

**Contexte** : La voie douce emprunte l'ancien chemin de halage le long du fleuve de Charente sur les communes de Linars, Trois-Palis, Fléac, Saint-Yrieix-sur-Charente et Angoulême. Le présent avenant vise à proroger la durée de portage des biens immeubles acquis par l'EPFNA inscrite dans la convention initiale. En effet, la convention prévoyait une durée de portage de 3 ans à compter de la première acquisition. Cette durée n'a pas été modifiée dans l'avenant n°1. La première acquisition ayant été réalisée le 8 mars 2017, la convention sera potentiellement échue au 8 mars 2020.

Etant donné les délais relatifs à la procédure d'expropriation et du calendrier judiciaire que nous ne disposons pas (transport sur les lieux, audience), le présent avenant vise ainsi à proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2022.

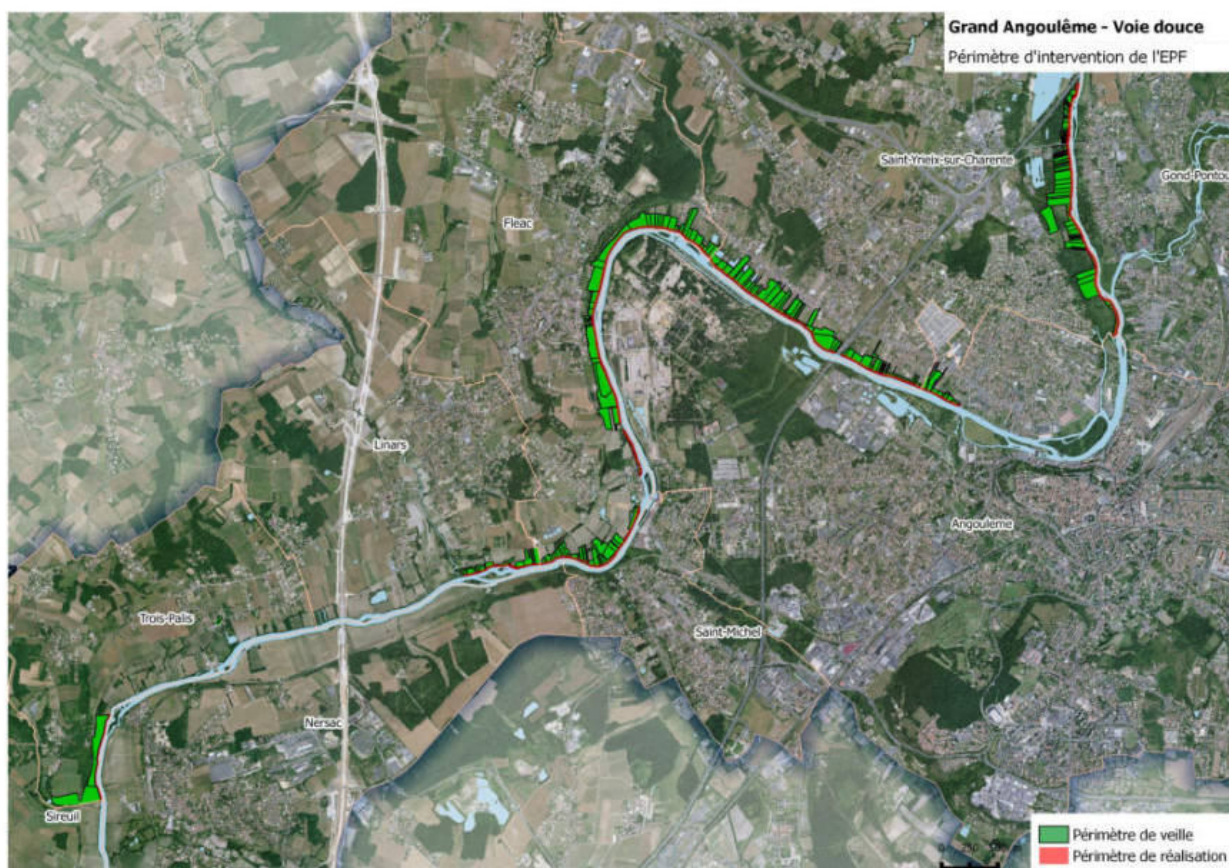
**Projet** : Prorogation de la durée de la convention.

**Durée** : Durée initiale : 3 ans - Nouvelle durée : 5 ans

**Montant** : 200 000,00 € (inchangé)

**Garantie de rachat** : EPCI

**Périmètre** : Acquisition des fonds de parcelles le long de La Charente correspondant à une emprise d'une bande de 8m de large (inchangé)





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 16 - 15 – 003  
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DE LA VOIE  
DOUCE ET DE LA COULÉE VERTE**

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

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME**

**LE DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE**

**ET**

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

**Entre**

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

**d'une part,**

**Le département de La Charente**, dont le siège est – Hôtel du Département, 31 Boulevard Emile Roux 16000 ANGOULÊME – représenté par son président, **Monsieur Michel BOUTANT**, dûment habilité par une délibération de ..... du .....  
ci-après dénommé « **le département** »

**d'autre part,**

**et**

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

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

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

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

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

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

### 1. Phase administrative

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

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

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

### 2. Transfert de propriété

Le Juge de l'Expropriation a rendu une ordonnance d'expropriation le 25 octobre 2017. Celle-ci a ensuite été modifiée par une ordonnance rectificative du 27 novembre 2017, corrigeant des erreurs matérielles.

### 3. Notification des offres

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

### 4. Saisine du juge de l'expropriation

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

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

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

Le présent avenant vise à proroger la durée de portage des biens immeubles acquis par l'EPFNA inscrite dans la convention initiale. En effet, la convention prévoyait une durée de portage de 3 ans à compter de la première acquisition. Cette durée n'a pas été modifiée dans l'avenant n°1. La première acquisition ayant été réalisée le 8 mars 2017, la convention sera potentiellement échue au 8 mars 2020.

Etant donné les délais relatifs à la procédure d'expropriation et du calendrier judiciaire que nous ne disposons pas, le présent avenant vise ainsi à proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2022.

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

### **ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

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

La fin de la convention est fixée au **31 décembre 2022**. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

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

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

Les autres dispositions de la convention n° CCA 16-15-003 et de son avenant n°1 restent inchangées.

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

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

Le Département de La Charente  
représenté par son président,

**Jean-François DAURÉ**

**François BONNEAU**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François MAGNIEN**  
n° ..... du .....

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019- 210

**Avenant n° 2 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 16-14-065 de « maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte » relative à la convention cadre n° CC 16-14-005 entre la communauté d'agglomération de Grand Cognac, le département de La Charente (16) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 16-14-065 de « maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte » relative à la convention cadre n° CC 16-14-005 entre la communauté d'agglomération de Grand Cognac, le département de La Charente (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 196 200 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019  
La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 16-14-065 de « maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte » relative à la convention cadre n° CC 16-14-005 entre la communauté d'agglomération de Grand Cognac, le département de la Charente (16) et l'EPFNA**

**Objet** : Réalisation du projet de voie douce entre Angoulême et Cognac

**Contexte** : La voie douce emprunte l'ancien chemin de halage le long du fleuve de Charente sur les communes de Cognac, Châteaubernard, Saint-Brice, Gensac-la-Pallue, Bourg-Charente, Jarnac, Triac-Lautrait, Bassac, Saint-Simon, Angeac-Charente, Châteauneuf-sur-Charente et Mosnac.

Le présent avenant vise à proroger la durée de portage des biens immeubles acquis par l'EPFNA inscrite dans la convention initiale. En effet, la convention prévoyait une durée de portage de 3 ans à compter de la première acquisition. Cette durée n'a pas été modifiée dans l'avenant n°1. La première acquisition ayant été réalisée le 19 décembre 2017, la convention sera potentiellement échue au 19 décembre 2020.

Etant donné les délais relatifs à la procédure d'expropriation et du calendrier judiciaire que nous ne disposons pas (transport sur les lieux, audience), le présent avenant vise ainsi à proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2022.

**Projet** : Prorogation de la durée de la convention

**Durée** : Durée initiale : 3 ans - Nouvelle durée : 5 ans

**Montant** : 196 200,00 € (inchangé)

**Garantie de rachat** : EPCI

**Périmètre** : Acquisition des fonds de parcelles le long de La Charente correspondant à une emprise d'une bande de 8 m de large (inchangé).



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 16 -14-065  
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DE LA VOIE  
DOUCE ET DE LA COULÉE VERTE**

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

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION DE GRAND COGNAC**

**LE DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE**

**ET**

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

**Entre**

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

ci-après dénommée « **l'EPCI** »

**d'une part,**

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

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

**d'autre part,**

**et**

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

ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

**d'autre part.**



## PRÉAMBULE

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

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

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

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

### 1. Phase administrative

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

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

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

### 2. Transfert de propriété

Le Juge de l'Expropriation a rendu une ordonnance d'expropriation le 25 octobre 2017. Celle-ci a ensuite été modifiée par une ordonnance rectificative du 27 novembre 2017, corrigeant des erreurs matérielles.

### 3. Notification des offres

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

### 4. Saisine du juge de l'expropriation

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

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

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

Le présent avenant vise à proroger la durée de portage des biens immeubles acquis par l'EPFNA inscrite dans la convention initiale. En effet, la convention prévoyait une durée de portage de 3 ans à compter de la première acquisition. Cette durée n'a pas été modifiée dans l'avenant n°1. La première acquisition ayant été réalisée le 19 décembre 2017, la convention sera potentiellement échue au 19 décembre 2020.

Etant donné les délais relatifs à la procédure d'expropriation et du calendrier judiciaire que nous ne disposons pas, le présent avenant vise ainsi à proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2022.

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

### **ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

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

La fin de la convention est fixée au **31 décembre 2022**. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la communauté d'agglomération de Grand Cognac est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

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

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

Les autres dispositions de la convention n° CCA 16-14-065 et de son avenant n°1 restent inchangées.

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

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

Le Département de La Charente  
représenté par son président,

**Jérôme SOURISSEAU**

**François BONNEAU**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François MAGNIEN**  
n° ..... du .....

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019- 211

**Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CP 16 - 14 – 054 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques entre la commune de Gimeux (16) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CP 16 - 14 – 054 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques entre la commune de Gimeux (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUFDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le **03 DEC. 2019**

La préfète  
Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

**Patrick AMOUSSOU-ADEBLE**

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CP 16-14-054 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques entre la commune de Gimeux (16) et l'EPFNA**

**Objet** : Prolongation de la durée de portage de six mois afin que l'EPFNA puisse réaliser les derniers appels de fonds auprès des co-financeurs.

**Contexte** : Le dernier appel de fonds pourra être réalisé uniquement lorsque un arrêté modificatif du PPRt sera signé par la Préfète de Charente fin 2019. A cet effet, l'EPFNA ne peut réaliser les appels de fonds avant la fin de la durée de la convention fixée le 31 décembre 2019.

**Projet** : Plan de Prévention des Risques Technologiques du site Antargaz

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 450 000 €

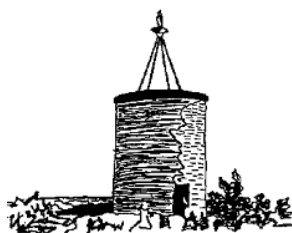
**Garantie de rachat** : Commune (inchangée)

**Périmètre** :





## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



COMMUNE DE GIMEUX



**AVENANT N° 3  
À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE  
N° CP 16- 14-054  
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES  
DU PÉRIMÈTRE IDENTIFIÉ  
PAR LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

ENTRE

**LA COMMUNE DE GIMEUX**

ET

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

**Entre**

**La Commune de Gimeux**, dont le siège est – 1 rue Saint Jacques de Compostelle - 16130 GIMEUX – représentée par son maire, Madame Chantal NADEAU, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,

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

**d'une part,**

**et**

**L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers cedex, représenté par son directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... du 24 novembre 2019,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la société ANTARGAZ a été approuvé par un arrêté de Madame la Préfète de La Charente le 10 décembre 2012. Le PPRT prévoit des mesures foncières destinées à réduire le nombre de personnes susceptibles d'être exposées aux risques les plus importants en cas d'accident intervenant sur le site de l'entreprise.

A la demande des communes concernées de Merpins et de Gimeux, le PPRT a été déclaré d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 6 octobre 2014. La mise en œuvre des mesures foncières prévues dans le cadre de cette procédure a été confiée à l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes par une convention signée avec les communes de Gimeux et Merpins le 9 février 2015.

Suite aux jugements en fixation d'indemnités rendus le 20 janvier 2017, l'ensemble des propriétaires concernés ont été indemnisés. Dans la continuité de cette indemnisation, l'ensemble des propriétés bâties ont été libérées et la démolition de l'ensemble de ces propriétés a été actée en Janvier 2019.

Les biens démolis qui étaient concernés par la procédure de PPRT vont être rétrocédés aux communes de Merpins et de Gimeux en Décembre 2019. Pour rappel, la convention opérationnelle avec la commune de Gimeux est échue au 31 décembre 2019. Or, il subsiste un dernier appel de fond à réaliser auprès des co-financeurs du PPRT relatif aux frais de démolition. Cependant, ce dernier appel de fonds ne pourra être réalisé avant début 2020 compte tenu des délibérations que certaines de ces collectivités doivent encore prendre.

A ce titre, il convient de prolonger la durée de la convention opérationnelle afin de permettre la réalisation de ces appels de fonds par l'EPF dans un cadre conventionnel.

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

Les autres dispositions de la convention CP 16-14-054 demeurent inchangées.

### **ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION**

#### 4.2 - Durée de la convention

La convention est échue au 31 décembre 2020.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignant jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévu à l'article 9.2 pour le paiement des dédommagements prévus à cet article.

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



La Commune de Gimeux  
représentée par son Maire

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

**Chantal NADEAU**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2019/  
en date du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° CP 16-14-054

Annexe n° 2 : Avenant n° 2 à La convention opérationnelle n° CP 16-14-054

Avenant n° 3 Convention opérationnelle EPFNA – PPRT Gimeux n° CP – 16 – 14 - 054

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019- 212

**Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CP 16 - 14 – 054 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques entre la commune de Merpins (16) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CP 16 - 14 – 054 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques entre la commune de Merpins (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète  
Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CP 16-14-054 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques entre la commune de Merpins (16) et l'EPFNA**

**Objet** : Prolongation de la durée de portage de six mois afin que l'EPFNA puisse réaliser les derniers appels de fonds auprès des co-financeurs.

**Contexte** : Le dernier appel de fonds pourra être réalisé uniquement lorsque un arrêté modificatif du PPRT sera signé par la Préfète de Charente fin 2019. A cet effet, l'EPFNA ne peut réaliser les appels de fonds avant la fin de la durée de la convention fixée le 31 décembre 2019.

**Projet** : Plan de Prévention des Risques Technologiques du site Antargaz

**Durée** : 5 ans (prolongation d'une année)

**Montant** : 1 400 000 € (inchangé)

**Garantie de rachat** : Commune (inchangée)

**Périmètre** :





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N°3  
À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE  
N° CP 16 - 14 – 054  
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES  
DU PÉRIMÈTRE IDENTIFIÉ  
PAR LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

ENTRE

**LA COMMUNE DE MERPINS**

ET

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

**Entre**

**La commune de Merpins**, dont le siège est – Avenue de Montignac - 16100 MERPINS – représentée par son maire, Monsieur Christian DECOODT, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 14 septembre 2015,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**et**

**L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers cedex, représenté par son directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... du 26 novembre 2019,  
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

**d'autre part.**

## **PRÉAMBULE**

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la société ANTARGAZ a été approuvé par un arrêté de Madame la Préfète de La Charente le 10 décembre 2012. Le PPRT prévoit des mesures foncières destinées à réduire le nombre de personnes susceptibles d'être exposées aux risques les plus importants en cas d'accident intervenant sur le site de l'entreprise.

A la demande des communes concernées de Merpins et de Gimeux, le PPRT a été déclaré d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 6 octobre 2014. La mise en œuvre des mesures foncières prévues dans le cadre de cette procédure a été confiée à l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes par une convention signée avec les communes de Gimeux et Merpins le 9 février 2015.

Suite aux jugements en fixation d'indemnités rendus le 20 janvier 2017, l'ensemble des propriétaires concernés ont été indemnisés. Dans la continuité de cette indemnisation, l'ensemble des propriétés bâties ont été libérées et la démolition de l'ensemble de ces propriétés a été actée en Janvier 2019.

Les biens démolis qui étaient concernés par la procédure de PPRT vont être rétrocédées aux communes de Merpins et de Gimeux en Décembre 2019. Pour rappel, la convention opérationnelle avec la commune de Merpins est échue au 31 décembre 2019. Or, il subsiste un dernier appel de fond à réaliser auprès des co-financeurs du PPRT relatif aux frais de démolition. Cependant, ce dernier appel de fonds ne pourra être réalisé avant début 2020 compte tenu des délibérations que certaines de ces collectivités doivent encore prendre.

A ce titre, il convient de prolonger la durée de la convention opérationnelle afin de permettre la réalisation de ces appels de fonds par l'EPF dans un cadre conventionnel.

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

Les autres dispositions de la convention CP 16-14-054 demeurent inchangées.

### **ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION**

#### **4.2 - Durée de la convention**

La convention est échue au 30 Juin 2020.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignant jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévu à l'article 9.2 pour le paiement des dédommagements prévus à cet article.

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

La commune de Merpins  
représentée par son Maire

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

**Christian DECOODT**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2019/  
en date du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° CP 16-14-054

Annexe n° 2 : Avenant n° 2 à La convention opérationnelle n° CP 16-14-054

Avenant n° 3 convention opérationnelle EPFNA – PPRT Gimeux n° CP 16-14-054

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

### Délibération n° B-2019- 213

**Avenant n° 2 à la convention projet n° CCA 16-14-024 entre la commune de Gond-Pontouvre (16), la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention projet n° CCA 16-14-024 entre la commune de Gond-Pontouvre (16), la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et ses avenants susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

#### Rapport du directeur général

**Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention projet n° CCA 16-14-024 entre la commune de Gond-Pontouvre, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême (16) et l'EPFNA**

**Objet** : Opérations de logements en renouvellement urbain et en réhabilitation

**Contexte** : Commune localisée en première couronne de l'agglomération d'Angoulême composée de 5 995 habitants en 2016. La collectivité ne répond pas aux objectifs de la loi SRU et a sollicité l'EPF dans l'optique de développer des opérations de logements, en renouvellement urbain et en réhabilitation de l'existant dans le but de requalifier un quartier en déshérence tout en développant une offre en logements locatifs sociaux

**Projet** : Opérations en renouvellement urbain et en réhabilitation de l'existant au niveau de deux îlots structurants localisés en cœur de ville.

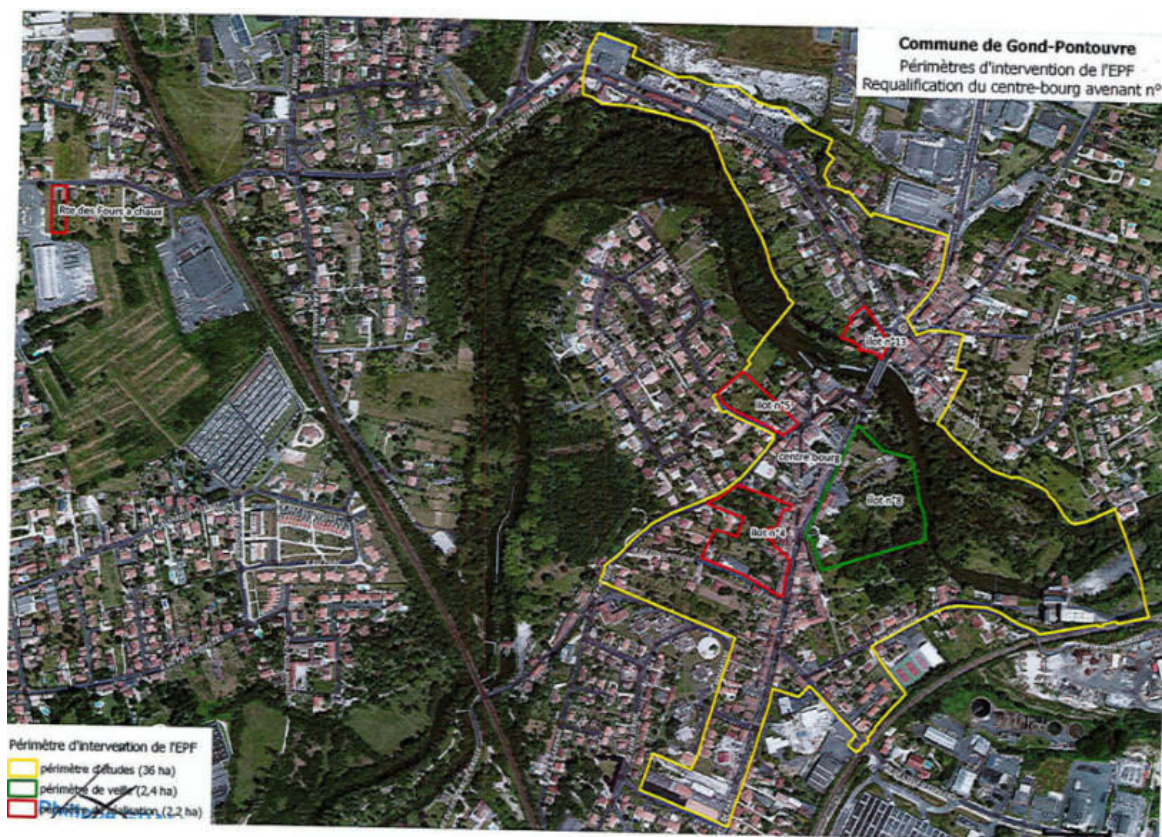
Les acquisitions foncières ont été nombreuses ces derniers mois dans le cadre de cette convention. Dans ce cadre, de lourds travaux de démolition ont également été engagés par l'EPF au niveau de l'îlot de Foulpougne. A cet effet, au vu de ces dépenses conséquentes engagées, le plafond financier de la convention projet à hauteur d'un million d'euros est aujourd'hui en passe d'être dépassé. Un nouvel avenant à la convention opérationnelle s'avère ainsi nécessaire dans la mesure où certaines acquisitions s'avèrent encore nécessaires afin que les deux îlots objets de la convention soit entièrement maîtrisés.

**Durée** : 5 ans (inchangée)

**Montant** : 1 300 000 € (+ 300 000 € : initialement 1 000 000 €)

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Inchangé



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N°2  
A LA CONVENTION PROJET N° CCA 16-14-025  
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°CC 16-14-002**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE GOND PONTOUVRE (16)**

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

**ET**

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

**Entre**

**La commune de Gond-Pontouvre**, dont le siège est situé – Mairie – Place de l'Hôtel de Ville 16160 GOND-PONTOUVRE – représentée par son maire, Monsieur Gérard DEZIER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 28 novembre 2014, Ci-après dénommée « **la commune** » ;

**d'une part,**

**Et**

**La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULEME CEDEX – représentée par son Président, **Monsieur Jean-François DAURE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 05 février 2015, Ci-après dénommée « **Grand Angoulême** » ;

**Et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... en date du 24 septembre 2019, Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

La communauté d'agglomération de Grand Angoulême a conclu avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une convention cadre annexée à la présente, afin de conduire une politique foncière active visant à acquérir des terrains dédiés à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux.

En ce sens, une convention projet a été signée entre la commune de Gond Pontouvre, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPF visant plus particulièrement à la maîtrise foncière d'îlots urbains structurants en cœur de ville en vue d'y développer des opérations en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux. La maîtrise foncière de ces îlots nécessite l'acquisition à la fois d'habitations mais également d'une multitude de fonds de jardin.

Les acquisitions foncières ont été nombreuses ces derniers mois dans le cadre de cette convention. Dans ce cadre, de lourds travaux de démolition ont également été engagés par l'EPF au niveau de l'îlot de Foulpougne. A cet effet, au vu de ces dépenses conséquentes engagées, le plafond financier de la convention projet à hauteur d'un million d'euros est aujourd'hui en passe d'être dépassé. Un nouvel avenant à la convention opérationnelle s'avère ainsi nécessaire dans la mesure où certaines acquisitions s'avèrent encore nécessaires afin que les deux îlots objets de la convention soit entièrement maîtrisés.

Dès lors, le présent avenant vise à l'élargissement du montant de l'enveloppe financière de la convention qui est désormais porté à **un million trois cents milles euros hors taxes**.

Ainsi, l'article 3 de la convention doit être modifié dans le cadre de cet avenant n°2.

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

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

*Cet article vient modifier l'article 3 de la convention initiale, qui est ainsi réécrit.*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est d'**UN MILLION TROIS CENTS MILLES EUROS HORS TAXES (1 300 000,00 EUROS HT)**. La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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 de portage et des études.

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

La Commune de  
Gond Pontouvre  
représentée par son Maire,

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

**Gérard DEZIER**

**Jean-François DAURE**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....  
en date du .....

Annexe n° 1 : convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 2 : convention cadre n° CC-14-002

# SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2019-12-09-001

Arrêté inter-préfectoral du 9 décembre 2019 portant application de l'arrêté ministériel du 2 octobre 2018 pour la navigation des bateaux de croisière fluviale en zone 1 de l'estuaire de la Gironde



PRÉFÈTE DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE  
PRÉFÈTE DE LA GIRONDE  
PRÉFET MARITIME DE L'ATLANTIQUE  
PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

**Arrêté inter-préfectoral du 9 décembre 2019**

**portant application de l'arrêté ministériel du 2 octobre 2018 pour  
la navigation des bateaux de croisière fluviale  
en zone 1 de l'estuaire de la Gironde**

- VU le code des transports ;
- VU le décret n°66-424 du 22 juin 1966 modifié portant délimitation de la circonscription du port autonome de Bordeaux ;
- VU l'arrêté ministériel du 2 octobre 2018 relatif au classement des zones de navigation des bateaux de commerce, des bateaux de plaisance et engins flottants et aux compléments ou allègements des prescriptions techniques applicables sur certaines zones de navigation ;
- VU l'arrêté ministériel du 5 décembre 2018 modifiant l'arrêté du 21 décembre 2007 relatif aux titres de navigation des bâtiments et établissements flottants naviguant ou stationnant sur les eaux intérieures ;
- VU l'arrêté ministériel du 5 décembre 2018 relatif aux prescriptions techniques de sécurité applicables aux bateaux et aux engins flottants en navigation intérieure ;
- VU l'arrêté inter-préfectoral n°48/90 du 9 juillet 1990 portant modifications des limites administratives pour le sauvetage dans l'estuaire de la Gironde ;
- VU l'arrêté préfectoral n°116 du 21 janvier 2013 accordant au département de Charente-Maritime le transfert en pleine propriété du port maritime de Royan ;
- VU l'arrêté inter-préfectoral n°2015/130 du 19 octobre 2015 portant délimitation et réglementation de la Zone Maritime et Fluviale de Régulation (ZMFR) du Grand Port Maritime de Bordeaux ;
- VU l'arrêté inter-préfectoral du 7 décembre 2015 portant règlement particulier de police de la navigation dans les eaux maritimes de l'estuaire de la Gironde, de la Garonne et de la Dordogne ;
- VU l'arrêté préfectoral n°246 du 21 juillet 2017 modifié portant règlement local de la station de pilotage de la Gironde ;
- VU l'arrêté préfectoral n°17-2332 du 23 novembre 2017 portant création du Syndicat mixte des ports de Royan/Bonne-Anse ;

**Considérant** l'avis favorable du directoire du grand port maritime de Bordeaux dans sa décision n° 2019-20 du 7 novembre 2019 ;

**Sur** proposition du directeur interrégional de la mer sud-Atlantique :

## **ARRÊTENT**

### **Article 1<sup>er</sup>**

Aux fins du présent arrêté, on entend par :

1. Bateaux : les bateaux de croisière fluviale motorisés devant réaliser une escale au port de Royan et répondant aux prescriptions techniques fixées par l'arrêté du 5 décembre 2018 susvisé.
2. Zone 1 : la zone comprise entre la limite transversale de la mer en Gironde (pointe de Grave – pointe de Suzac) et la ligne joignant la pointe de Grave à la pointe est de la conche de Pontaillac. Zone définie dans l'annexe 1 de l'arrêté du 2 octobre susvisé.
3. Autorité portuaire compétente : l'autorité investie du pouvoir de police portuaire du Grand Port Maritime de Bordeaux.
4. SMP de Royan: le Syndicat Mixte des Ports de Royan/Bonne-Anse.
5. Exploitant : Exploitant du bateau au sens de l'arrêté du 2 octobre 2018 susvisé (article 1/ §6)

### **Article 2**

L'accès dans la zone 1 est interdit pour les bateaux dès lors qu'au moins une des conditions suivantes est susceptible d'être rencontrée :

- hauteur de vague significative  $H_{1/3}$  supérieure ou égale à 1,00 mètre ;
- vent supérieur à 5 Beaufort ou 21 nœuds (38 km/h)
- visibilité inférieure à 0,2 mille.

### **Article 3**

La navigation des bateaux en zone 1 ne peut se faire qu'avec la présence d'un pilote à bord.

### **Article 4**

L'autorisation de passage des bateaux en zone 1 est donnée par l'Autorité portuaire compétente dans les conditions fixées au présent arrêté et après que l'exploitant se soit assuré directement auprès de la capitainerie du port de Royan que le port est en mesure de l'accueillir.

Le bateau transmettra au CROSS, par courriel, ses prévisions d'escales dès qu'elles sont validées.



### Article 5

Le SMP de Royan est chargé de recueillir les informations relatives à la hauteur de vague significative, au vent et à la visibilité. Pour ce faire, il met en place et entretient une bouée houlographe et un anémomètre. La visibilité est estimée localement par la capitainerie du port de Royan.

L'intégralité des données recueillies est mise à disposition de l'autorité portuaire compétente en charge d'autoriser le passage des bateaux en zone 1.

### Article 6

Dans le cas, qui doit rester exceptionnel, de l'absence des données prévues à l'article 5, notamment pour cause de non-fonctionnement des systèmes de mesure, l'autorité portuaire compétente pourra décider du passage dans la zone 1 après avoir recueilli l'avis du pilote présent à bord sur les conditions nautiques observées.

### Article 7

L'autorité portuaire compétente devra être destinataire des justificatifs lui permettant de s'assurer que le bateau demandant à pénétrer en zone 1 est bien à jour de ses titres de navigation et des prescriptions de sécurité qui lui sont applicables.

### Article 8

L'exploitant devra transmettre au CROSS ETEL, par téléphone (196 ou 02 97 55 35 35), et à l'autorité portuaire compétente ses intentions (durée de transit notamment) et les informations relatives au nombre de personnes présentes à bord (équipage et passagers) dès lors qu'il entre et sort de la zone 1 et dès lors qu'il entre et sort du port de Royan.

### Article 9

Cet arrêté fera l'objet d'une évaluation à l'issue de la saison 2020 des croisières fluviales.

### Article 10

Le président du directoire du Grand Port Maritime de Bordeaux, le directeur départemental des territoires et de la mer de Charente-Maritime, le directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde, le président du Syndicat mixte des ports de Royan/Bonne-Anse et le directeur du CROSS Etel sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié aux recueils des actes administratifs de la préfecture maritime de l'Atlantique, de la préfecture de la Gironde et de la préfecture de la Charente-Maritime.

Brest, le 02 DEC. 2019

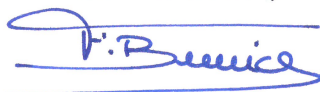
Le Préfet maritime de  
l'Atlantique,



Jean-Louis Lozier

Bordeaux, le 09 DEC. 2019

La Préfète de la région  
Nouvelle-Aquitaine,  
Préfète de la Gironde,



Fabienne Buccio

La Rochelle, le 26 NOV. 2019

Le Préfet de la Charente-  
Maritime,



Nicolas Basselier