

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
LE GRAND PERIGUEUX

1 boulevard Lakanal – BP 70171
24019 PERIGUEUX Cedex

DECISION DU PRESIDENT



Objet : Convention opérationnelle - Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine - Commune de BOURROU

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du 16 juillet 2020 par laquelle le conseil communautaire délègue au bureau communautaire et au Président un certain nombre de ses pouvoirs.

Considérant que dans un contexte de forte pression foncière liée à la raréfaction des terrains disponibles, au maintien indispensable d'espace agricole, à la nécessaire restructuration d'espaces urbains vieillissants et à des anticipations foncières relatives à de grands projets économiques, d'infrastructures, d'habitat, le conseil communautaire a décidé par délibération du 23 mars 2017, de participer activement à la création de l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, en y adhérant statutairement.

Que cet Établissement est conçu pour répondre aux projets longs et complexes et venir en aide aux collectivités fréquemment soumises aux contraintes d'acquisition foncière et de portage immobilier sur des longues durées.

Que l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine intervient dans le cadre d'une convention approuvée par délibération du 16 novembre 2017, convention qui a pour objectif de lui permettre de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par les EPCI et ainsi réaffirme les enjeux et les objectifs partagés de traitement du foncier.

Que pour rappel : sur le territoire de l'Agglomération du Grand Périgueux, les enjeux majeurs identifiés concernent notamment les problématiques :

- **d'habitat** afin de permettre dans le cadre du renouvellement urbain une offre de logements aux ménages modestes et renforcer l'offre en logement sociaux
- **de développement économique** afin de traiter les friches et participer au maintien de l'emploi et à la production de foncier en faveur de l'implantation de nouvelles entreprises au niveau local.

- d'attractivité des centres bourgs en prenant en compte les nombreuses actions engagées par les communes et l'Agglomération (OPAH – PIG..)

Considérant qu'outre ces enjeux, la convention cadre fixe des objectifs d'intervention :

- Accumuler de la connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Engager des opérations, dans le cadre de conventions opérationnelles, avec dans la mesure du possible cession à opérateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs
- Accompagner les communes dans leur démarche de projet
- Développer, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de foncier (dents creuses, friches, emprises économiques sous utilisées)

Que la convention cadre permet, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

Que cette convention doit permettre à l'EPF d'intervenir prioritairement en faveur des enjeux identifiés.

Considérant que suite à la signature de la convention cadre entre l'agglomération du Grand Périgueux et l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, la Commune de Bourrou a sollicité l'EPFNA pour une mission d'acquisition, de portage et d'appui technique sur des fonciers en centre bourg.

Que la Commune sollicite l'intervention de l'EPF pour l'accompagner dans son projet de revitalisation du centre-bourg.

Que cette dernière a mis en œuvre depuis plusieurs années une réfection de ses bâtiments publics et des logements communaux, ainsi qu'une mise en valeur des espaces publics dans son bourg de petite taille. Ce programme a entraîné la réalisation d'un café-librairie associatif qui entretient le dynamisme communal.

Que toutefois, la Commune est confrontée à la présence d'une friche urbaine au cœur du bourg, qui était une ancienne annexe du prieuré voisin de l'église. Ce vaste ensemble bâti, très important proportionnellement à la taille du bourg, impacte de manière négative l'image du village et devient dangereux pour les habitants.



Considérant que ce périmètre correspond au secteur à l'ensemble du centre-bourg de Bourrou (en vert sur la carte).

Que le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une 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.

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

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

Considérant que sur le projet Parcelle cadastrée A n°864, 31 Impasse de l'Abbé Chaverou la superficie totale est estimée à 2078 m².

Que le foncier est situé dans le bourg, en face de la mairie et des équipements publics. Il s'agit d'une ancienne annexe du prieuré situé dans le bourg qui servait autrefois de lieu d'accueil pour les fidèles (chambres, salles communes) avec des dépendances. Les nombreux bâtiments forment un ensemble imposant en plein centre du bourg à l'état de friche.

Que ces bâtiments vacants dans un état très dégradés nuisent à l'attractivité de Bourrou, dont le bourg n'est composé que de quelques maisons.

Considérant que la Commune de Bourrou souhaite redynamiser son centre-bourg en remédiant au manque d'activité économique sur son territoire et en limitant l'augmentation de l'offre de logement.

Envoyé en préfecture le 12/11/2020
Reçu en préfecture le 12/11/2020
Affiché le 12/11/2020
ID : 024-200040392-20201112-DEC2020072-AR

Que grâce à l'acquisition de cette parcelle par l'EPF, la Commune souhaite entamer un projet de réhabilitation de cet ensemble immobilier en mauvais état, de sorte à redynamiser son centre-bourg et améliorer la qualité architecturale de ce bâti.

Que la réhabilitation de ces bâtiments permettra également la création de logements communaux et attirer de nouveaux ménages au sein de la Commune.

Que la municipalité a également un projet culturel sur le site avec la création de logements d'artistes et d'ateliers pour artisans d'arts.

Considérant que la convention opérationnelle est signée avec un engagement financier maximal de l'établissement public foncier de **CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100 000 € HT)** sur l'ensemble du périmètre de la convention.

Que la durée 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.

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

Qu'il est important de noter qu'au terme de la durée conventionnelle du 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, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujetti.

Le Président,

- **Autorise** le Président à signer la convention opérationnelle entre le Grand périgueux, la commune de Bourrou et l'Établissement Public Foncier ;
- **Autorise** le Président à signer le règlement d'intervention afférent à cette convention ;
- **Autorise** le Président à mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires pour sa bonne exécution.

Fait à Périgueux, le 12 NOV. 2020

Le Président
Jacques AUZOU

Affichée le
12 NOV. 2020

PLAN PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

*Commune de
Bourrou*



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE BOURROU,

ET

LE GRAND PERIGUEUX COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Bourrou, dont le siège est situé au lieudit Le Bourg, 24110 – Bourrou, représentée par son maire, **Madame Marie-Claude Kergoat**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

D'une part,

Le Grand Périgueux Communauté d'Agglomération, dont le siège est situé – 1 Boulevard Lakanal – 24000 PERIGUEUX, représentée par son Président, **Monsieur Jacques AUZOU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du
Ci-après dénommée « **le CAGP** » ;

Et,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2020- en date du 24 novembre 2020
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Bourrou

La Commune de Bourrou se situe au cœur du Département de la Dordogne entre Périgueux et Bergerac, au cœur du pays Vernois. La Commune dépend du canton du Périgord central, dont le bureau centralisateur est à Vergt et de l'arrondissement de Périgueux.

La Commune fait également partie des 43 communes qui composent la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, depuis le 1^{er} janvier 2017.

Avec seulement 128 habitants en 2017, Bourrou figure parmi les plus petites communes de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux. La démographie bourrounaise s'élevait à plus de 400 habitants au milieu du XIX^e siècle mais a progressivement décliné tout au long du XX^e siècle.

Pourtant la Commune demeure attractive, grâce à sa situation centrale dans le Département à mi-distance entre les bassins d'emplois de Bergerac et Périgueux, ainsi que des pôles de proximité de Vergt, Villamblard ou Neuvic.

Le territoire communal offre aussi un cadre de vie préservé à ses habitants, avec un patrimoine architectural singulier comme le Prieuré au cœur du bourg ainsi que plusieurs manoirs et corps de ferme disséminés sur son territoire.

Toutefois la Bourrou ne possède plus de commerces et de services de proximité, les habitants doivent se rendre à Vergt ou Villamblard pour tout besoin. La Commune a tout de même réussi à dynamiser son centre-bourg, avec la présence d'un café-librairie deux soirs par semaine et la tenue d'événements culturels au mois d'août.

Elle abrite aussi une vingtaine d'établissements et une trentaine d'emplois, essentiellement dans l'agriculture. Ses coteaux sont en effet propices à l'élevage, mais aussi à la production de fraises.

Aussi, bien que dépourvu d'école Bourrou fait partie du regroupement pédagogique intercommunal avec les communes de Beauregard-et-Bassac, Grun-Bordas et Saint-Mayme-de-Péreyrol au niveau des classes de primaire. Le collège le plus proche se situe sur la commune de Vergt et les lycées à Bergerac et Périgueux.

La majorité du parc de logements de Bourrou est ancien, avec plus de la moitié des constructions datant d'avant 1945. Le phénomène de vacance, bien que peu présent sur le territoire communal, est malgré tout en augmentation ces dernières années.

Toutefois, celui-ci demeure maîtrisé grâce à l'attractivité de la Commune comme lieu de villégiature avec plus de 20% de logements secondaires. Ce nombre, en légère augmentation par rapport aux années précédentes, est important comparé à la moyenne de l'agglomération et celle de la Dordogne. Bien que cela empêche le développement de friche, ce phénomène impacte de la Commune en dehors des périodes estivales.

La Communauté d'Agglomération du Grand-Périgueux

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (CAGP), qui est constituée des communes de Périgueux, Agonac, Annesse-et-Beaulieu, Antonne-et-Trigonant, Bassillac-et-Auberoche, Boulazac-Isle-Manoire, Bourrou, Chalagnac, Champcevinel, Chancelade, La Chapelle-Gonaguet, Château-l'Évêque, Cornille, Coulounieix-Chamiers, Coursac, Creyssensac-et-Pissot, La Douze, Église-Neuve-de-Vergt, Escoire, Fouleix, Grun-Bordas, Lacropte, Manzac-sur-Vern, Marsac-sur-l'Isle, Mensignac, Sanilhac, Paunat, Razac-sur-l'Isle, Saint-Amand-de-Vergt, Saint-Crépin-d'Auberoche, Saint-Geyrac, Saint-Maime-de-Péreyrol, Saint-Michel-de-Villadeix, Saint-Paul-de-Serre, Saint-Pierre-de-Chignac,

Salon, Sarliac-sur-l'Isle, Savignac-les-Églises, Sorges-et-Ligueux-en-Périgord, Trelissac, Val de Louyre et Cadeau, Vergt et Veyrines-de-Vergt, a été créée en janvier 2014.

Le Grand Périgueux réalise et gère des projets d'intérêts collectifs dont les communes ne pourraient, individuellement, assumer la charge. Il dispose de compétences obligatoires en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat, de politique de la ville et d'accueil des gens du voyage. La CAGP peut également à titre de compétences optionnelles participer à la création, l'aménagement et l'entretien de voirie et de parcs de stationnement d'intérêt communautaire. Mais également mettre en œuvre des mesures de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ainsi des actions sociales d'intérêt communautaire.

Avec son vaste territoire de 933 km², au cœur de la Dordogne, et sa population de 103 500 habitants en 2014, la CAGP ne rassemble pas moins du quart de la population départementale.

Le Grand Périgueux est polarisé par la ville-centre de Périgueux, la préfecture mais aussi la ville la peuplée du département avec ses 30 000 habitants. Plusieurs communes dans sa proche périphérie constituent des pôles importants comme Boulazac-Isle-Manoire (9900 habitants), Coulounieix-Chamiers (8200 habitants) ou Trelissac (6800 habitants). Au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre on retrouve des communes de plus en plus rurales, et plus ou moins enclavées. Près de la moitié des 43 communes qui composent la CAGP ne franchissent pas le cap du millier d'habitant. Il existe de très fortes disparités sur le territoire entre les zones urbaines et les espaces ruraux puisqu'il reste encore 27 bourgs ruraux qui ne possèdent pas de transports collectifs urbains.

La population du Grand Périgueux, qui est en augmentation constante, a gagné plus de 4000 habitants entre 2007 et 2012. Toutefois cette croissance ne profite pas à Périgueux qui a perdu près de 7500 habitants depuis 1968. Bien que cette hémorragie tend à se ralentir, se sont bien les communes rurales de la CAGP qui tirent la démographie vers le haut, en attirant grâce au prix du foncier abordable et à leur cadre de vie, de jeunes familles.

Cependant, le Grand Périgueux, comme le reste du département est touché par le vieillissement de la population. En effet, la part de la population ayant plus de 60 ans dépasse les 27% sur l'ensemble du territoire, et est encore plus élevée sur Périgueux.

La CAGP rassemble plus de 46 000 emplois sur son territoire. Le secteur tertiaire est très largement dominant puisqu'on retrouve plus de 18 000 emplois dans le secteur public (CHU, enseignements, etc...), et près de 16 600 emplois dans le commerce et les services.

L'industrie et la construction, avec presque 6000 emplois ne sont pas des secteurs à négliger. En effet, le territoire accueille des entreprises de références en matière d'agroalimentaire ou d'électronique, mais c'est aussi à Boulazac qu'une branche de l'Imprimerie Nationale, édite l'ensemble des timbres de l'Hexagone et de ceux de nombreux pays. La CAGP mise beaucoup sur le développement économique notamment à travers les nouvelles technologies.

Enfin, et de manière assez surprenante, pour un territoire encore composé de vastes espaces ruraux, l'agriculture ne représente plus que 281 emplois. Comme dans le reste du département, le nombre d'exploitations agricole fond d'année en année. En effet, on assiste au Nord de la CAGP à une déprise agricole au profit de la forêt, et au Sud on remarque évolution des pratiques agricoles avec le passage d'une polyculture séculaire vers de la monoculture qui regroupe de vaste exploitations mais qui nécessite moins de main d'œuvre.

Le taux de chômage dans la CAGP est quant à lui de 12,6% ce qui est inférieur à la moyenne départementale. La très grande majorité des habitants de l'agglomération travaillent sur son territoire. La géographie des emplois est très fortement polarisée autour de Périgueux et de sa couronne.

La CAGP profite grâce à son rôle et sa situation géographique centrale, de nombreuses infrastructures de transport. En effet, au Sud de Périgueux, on retrouve l'A89, reliant Bordeaux à Lyon qui constitue l'un des rares axes routiers rapides reliant l'Ouest et l'Est de la France. C'est autour de cette autoroute

que se fixent la plupart des zones d'activités et le développement économique de l'agglomération. Le territoire est aussi traversé du Nord au Sud par la N21 (Limoges-Lourdes) sur son tronçon Bergerac-Limoges passant par Périgueux, mais également au Nord-Ouest par la D939 reliant Angoulême.

Enfin la moitié Sud de la CAGP est aussi structurée par les routes départementales D47 et D710 qui rejoignent le Périgord Noir et notamment Sarlat.

Le Grand Périgueux contrairement au reste du département, est assez bien desservie par le réseau ferré, avec pas moins de 8 gares, dont celle de Périgueux qui est le départ de 4 lignes TER la reliant à Bordeaux, Limoges, Brive et Agen.

La CAGP est aussi gestionnaire de l'aéroport de Périgueux-Bassillac, dont le développement des lignes et l'augmentation du nombre de passagers, est un élément clef de son projet de développement économique. Elle veut notamment augmenter la fréquence des vols vers la capitale, qui reste assez éloignée par le train ou le réseau routier.

Le parc de logement du Grand Périgueux dépassait les 54 600 logements en 2011, soit une construction moyenne de 633 logements par an, depuis 1999. Les résidences principales représentent 87% des logements. Le nombre d'habitations vacantes approche les 4800 soit presque 9% de l'ensemble du parc. En revanche, si 68% de ce dernier est composé de maisons, le nombre d'appartements atteint les 69% pour Périgueux et les communes soumises à la loi SRU.

Le parc de logement de la CAGP, reste cependant beaucoup moins ancien que celui du reste de la Dordogne. En effet, moins de 30% des habitations sont antérieures à 1949 (sauf à Périgueux où il atteint les 45% et dans les communes les plus rurales où il reste important). Cette ancienneté du parc entraîne la persistance de 5% de logements potentiellement indignes, dont presque la moitié sur Périgueux.

Enfin il faut noter que presque 60% des ménages de la CAGP sont propriétaires de leurs logements, ce qui est surtout le cas dans les zones les plus rurales de l'agglomération

Le Projet de la Commune :

La Commune sollicite l'intervention de l'EPF pour l'accompagner dans son projet de revitalisation du centre-bourg.

Cette dernière a mis en œuvre depuis plusieurs années une réfection de ses bâtiments publics et des logements communaux, ainsi qu'une mise en valeur des espaces publics dans son bourg de petite taille. Ce programme a entraîné la réalisation d'un café-librairie associatif qui entretient le dynamisme communal.

Toutefois, la Commune est confrontée à la présence d'une friche urbaine au cœur du bourg, qui était une ancienne annexe du prieuré voisin de l'église. Ce vaste ensemble bâti, très important proportionnellement à la taille du bourg, impacte de manière négative l'image du village et devient dangereux pour les habitants.

La Commune souhaite que l'EPF négocie et achète ce bien pour pouvoir y réaliser un projet mixte comprenant des logements communaux, des espaces d'expositions et des ateliers d'artisans d'arts (avec la possibilité pour eux d'y loger). Ce projet s'inscrit dans la démarche de spécialisation culturelle qu'à mis en œuvre Bourou depuis quelques années, avec l'organisation de nombreux évènements et la création d'équipements comme le café-librairie.

Ce projet a fait l'objet d'une étude de préfaisabilité réalisé par l'ATD 24.

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 à 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 Commune de Bourrou et l'EPF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Commune de Bourrou 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 Commune de Bourrou 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

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-17-82 signée le 16 avril 2018 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 16 novembre 2017 et du conseil d'administration de l'EPFNA du 13 décembre 2017 (n°CA-2017-84).

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

La CAGP et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer le tissu des communes identifiées comme pôle d'équilibre et de centralité
- Renforcer l'attractivité des coeurs de bourgs
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur à l'ensemble du centre-bourg de Bourrou (en vert sur la carte). Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.

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

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

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

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

- **Projet : Ensemble bâti, 31 Impasse de l'Abbé Chaverou**

Site : Parcelle cadastrée A n°864, 31 Impasse de l'Abbé Chaverou

Superficie totale estimée : 2078 m²

Le foncier est situé dans le bourg, en face de la mairie et des équipements publics. Il s'agit d'une ancienne annexe du prieuré situé dans le bourg qui servait autrefois de lieu d'accueil pour les fidèles (chambres, salles communes) avec des dépendances. Les nombreux bâtiments forment un ensemble imposant en plein centre du bourg à l'état de friche.

Ces bâtiments vacants dans un état très dégradés nuisent à l'attractivité de Bourrou, dont le bourg n'est composé que de quelques maisons.

Projet : La Commune de Bourrou, comme il a été expliqué dans le préambule, souhaite redynamiser son centre-bourg en remédiant au manque d'activité économique sur son territoire et en limitant l'augmentation de la vacance de logement. Grâce à l'acquisition de cette parcelle par l'EPF, la Commune va pouvoir entamer un projet de réhabilitation de cet ensemble immobilier en mauvais état, de sorte à redynamiser son centre-bourg et améliorer la qualité architecturale de ce bâti.

La réhabilitation de ces bâtiments permettra également la création de logements communaux et attirer de nouveaux ménages au sein de la Commune. La municipalité a également un projet culturel sur le site avec la création de logements d'artistes et d'ateliers pour artisans d'arts.

Le Musée de la Ville de Périgueux pourrait être intéressé pour y entreposer une partie de ses réserves.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle 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 CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100 000 € HT).

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de 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'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Commune
de Bourrou
représentée par son Maire,

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

Marie-Claude KERGOAT

Sylvain BRILLET

Le Grand Périgueux
Communauté d'Agglomération
représentée par son Président,

Jacques AUZOU

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ANNEXE 1

RÈGLEMENT D'INTERVENTION

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

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

Il tient compte du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPFNA par délibération n° 2018-167 du 28 novembre 2018.

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

Signataire	Signature
EPFNA – Le directeur général	

Fait pour être annexé à la convention n° _____

CHAPITRE 1 — Les études

L'EPFNA, en complément du portage foncier, peut accompagner, à leur demande, le projet voulu par les élus en amont des acquisitions ou en aval. Il appuie la collectivité dans la gestion du projet foncier et de ses complexités. L'EPFNA a vocation au titre de l'article L.321-1 du Code de l'urbanisme à faire réaliser tous types d'études à même d'orienter son activité et d'appuyer la décision des élus, s'ils le souhaitent, que ce soit à des échelles larges ou à l'échelle du projet. La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPFNA, ou par un ou plusieurs prestataires.

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

ARTICLE 1 – L'ÉTUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 – L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER

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

- biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués ;
- dents creuses, cœur d'ilot, parcelle densifiable, fond de jardin.

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

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

ARTICLE 3 – LES ÉTUDES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

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

Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

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

ARTICLE 4 – L'ACQUISITION FONCIÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 – LES MODALITÉS D'ACQUISITION

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

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

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

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

La collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mise en sécurité des biens et le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPFNA dans les secteurs d'intervention.

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

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

Les biens acquis par l'EPFNA et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité, mieux à même de gérer les biens de manière efficace, proche et moins coûteuse tout en mobilisant moins de moyens que l'EPFNA.

Pour toute acquisition, l'EPFNA proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

- la surveillance ;
- l'entretien des biens,
- les mesures conservatoires...

Le cas échéant :

- travaux de sécurisation ;
- fermeture des sites ;
- déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale ;
- gestion des réseaux...

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

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

La commune gérera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

6.1.b Mises en locations

L'utilisation d'occupations temporaires est à privilégier dans la mesure des possibilités techniques, par exemple, l'emploi de conventions d'occupations précaires avec loyer décoté en conséquence.

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

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

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

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

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

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

6.1.c – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer ou couper des arbres morts ;
- conserver le bien en état de propreté.

6.1.d – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

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

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

6.1.e – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

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

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

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

6.2 – Assurance

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

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

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

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

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, il peut au maximum réaliser un pré-verdissement ou pré-paysagement, ainsi que ceux nécessaires à la mise en sécurité.

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

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

La collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale sur les sols.

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

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

ARTICLE 7 – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8 – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre conjointement par l'EPFNA et par la collectivité sur la base :

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

La cession fait l'objet, par principe, d'une facture d'apurement TTC intégrant les dépenses payées par l'EPFNA depuis la signature de la promesse. Dans le cas particulier d'une différence entre le prix de cession et les dépenses totales, une facture du montant de l'écart sera établie par l'EPFNA à l'intention de la collectivité.

L'EPFNA est assujetti à la TVA et applique l'option systématiquement sur les immeubles anciens et les terrains non à bâtir au titre du code général des impôts, sauf exception.

Si le projet est abandonné, la cession à la collectivité est immédiatement exigible et l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA sont refacturées.

8.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPFNA par délibération n° 2018-167 du 28 novembre 2018.

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

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

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

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés ID: 024-200040392-20201112-DEC2020072-AR
des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPFNA pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

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

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

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° 2018-167 du 28 novembre 2018, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

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

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1 %/an pour l'activité économique et de 2 %/an pour l'habitat ;
- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet.

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

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

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPFNA, 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 9 : ÉVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

9.1 – Pilotage

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

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la collectivité et l'EPFNA, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le maire ou le président de la collectivité et le directeur général de l'EPFNA. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

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

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

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

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

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

9.2 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFNA au titre de son PPI 2018-2022.

9.3 - Transmission d'informations

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

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

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

ARTICLE 10 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

ARTICLE 11 — RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable ;
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

ARTICLE 12 — CONTENTIEUX

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

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

Exemples de demandes d'accord de la collectivité

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

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPFNA, notamment les articles 3 « Engagement financier au titre de la convention », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPFNA, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la collectivité

Nom :

Ayant son siège

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

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

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

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

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

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

A +++++, le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Exemple :

**Accord de la collectivité sur l'engagement de travaux
par l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

1) Coordonnées de la collectivité

Nom :

Ayant son siège

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

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

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

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

La tranche ferme comprend :

- +++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Exemple :

Accord de la collectivité sur l'engagement d'une étude de préfaisabilité par l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

1) Coordonnées de la collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

Donne son accord à l'engagement d'une étude de préfaisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de préfaisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

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

La tranche ferme comprend :

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

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité