

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



*Sarliac-Sur-
L'Isle*



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°18-33-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT**

ENTRE

LA COMMUNE DE SARLIAC-SUR-L'ISLE (24)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LE GRAND PERIGUEUX

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Sarliac-Sur-L'Isle dont la Mairie est située 6 Avenue de l'Isle - 24420 SARLIAC-SUR-L'ISLE, représentée par son maire, **Monsieur Alain Buffière**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

La Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 Boulevard Lakanal - 24000 PERIGUEUX - représentée par son président, **Monsieur Jacques AUZOU**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « **CAGP** » ;

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°..... en date du 7 mars 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Sarliac-sur-l'Isle (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre de veille (24,79 ha)
- Périmètre de réalisation (1,19 ha)

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Sarliac-sur-l'Isle (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètre de réalisation (1,19 ha)

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente, afin d'assister à leur demande ses communes membres dans la conduite, sur le long terme, d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre d'un développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. La convention cadre décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment du développement économique.

La présente convention a pour objectif de mettre en place un partenariat en vue d'une intervention efficace et structurante, afin de procéder à la maîtrise foncière d'un site sur la Commune de Sarliac-Sur-L'Isle.

La Commune de Sarliac-Sur-L'Isle

La Commune de Sarliac-Sur-L'Isle est située dans le département de la Dordogne. Incluse dans l'aire urbaine de Périgueux, elle est traversée de l'est au sud-ouest par l'Isle, principal affluent de la Dordogne.

Le 27 décembre 2001, la Commune adhère à la Communauté de Communes des Villages Truffiers des Portes de Périgueux. Cette intercommunalité étant dissoute au 31 décembre 2011, Sarliac-sur-l'Isle rejoint la Communauté d'Agglomération Périgourdine le 1er janvier 2012. Celle-ci disparaît le 31 décembre 2013, remplacée au 1er janvier 2014 par une nouvelle intercommunalité élargie : Le Grand Périgueux.

La Commune a vu sa population tripler depuis les années 1950, passant de 350 habitants à 1 032 en 2015. Toutes les tranches d'âge sont quasi équitablement représentées dans la population communale. Suivant l'évolution de la population le taux de résidences principales varie peu entre 2009 et 2014, stagnant autour de 89%. Le taux de maisons sur la Commune atteint 95,9%, face à un taux d'appartements diminuant considérablement depuis 2009 pour tomber à 3,6% des logements totaux de la Commune.

La Commune voit son taux de logements vacants diminuer, passant de 7,6% en 2009 à 5,8% en 2014.

La part d'actif est stable depuis 2009, aux alentours de 74%. La part d'étudiants représentant 8,5% et les retraités 10,6%.

Le taux de chômage a cependant augmenté depuis 2009, passant de 8,8% à 13,3% en 2014.

19% des actifs du territoire communal travaillent sur la Commune, en augmentation depuis 2009 où le taux était de 17,4%. Cette augmentation peut se comprendre du fait du pic de création d'entreprises en 2013 et de la nouvelle augmentation depuis 2015, notamment dans le secteur du commerce, transport, hébergement et restauration.

Le Projet de la Commune de Sarliac-Sur-L'Isle :

La Commune de Sarliac-Sur-L'Isle sollicite l'EPF NA pour une mission d'acquisition, de portage et d'appui technique sur des fonciers en centre bourg.

La Commune voit sa population augmenter constamment depuis 1950 et son taux de logements vacants diminuer considérablement pour passer en-dessous de 6% en 2014. Sa situation privilégiée par

rapport à Périgueux, à seulement 20min, et le cadre de vie qu'elle offre, donne une attractivité certaine à la Commune qui voit arriver de nouveaux habitants et notamment de familles.

Sa structure urbaine en grappe autour de la route départementale 705, et sa proximité avec la rivière de l'Isle, pose des difficultés pour restructurer le bourg.

Du fait du Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui s'étend très largement, et cela pratiquement jusqu'au front bâti, les zones constructibles dans le centre-bourg sont rares.

Ainsi, dans le respect de l'objectif de densification, la Commune a identifié deux fonciers susceptibles d'accueillir un programme de logements, dont une part en logements sociaux. Ces fonciers sont idéalement situés, à proximité immédiate de la Mairie, à 50m d'un restaurant-pizzeria, à 100m d'une boucherie, à 150m de la gare routière (ligne Excideuil – Périgueux) et de la future maison de services qui regroupera un relais poste, un relais d'assistante maternelle, une salle d'atelier RAM-TAP, une salle multi générationnelle et un espace culturel multimédia, à 200m d'une station essence, à 300m de la pharmacie, du coiffeur et de la Poste.

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'Etablissement 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 et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Projet : Avenue de l'Isle

Site : Le site se compose d'une parcelle cadastrée section AO n°96, d'une surface totale de 3 469m². Elle accueille une maison, à usage de cabinet médical en rez-de-chaussée et de logement en étage, d'une surface habitable de 173,51m².

Projet : La Commune souhaite acquérir la parcelle susvisée afin de réaliser sur ce foncier une opération de logements avec un objectif de mixité sociale et générationnelle.

Le fonds de jardin de la parcelle sera cédé à la Commune le plus rapidement possible suite à l'acquisition par l'EPF du foncier. En ce sens, une division parcellaire devra être envisagée afin de réaliser cette cession.

Des études seront réalisées afin d'envisager le scénario, démolition du bâti existant ou réhabilitation, le plus à même de permettre la sortie du projet communal dans les meilleures conditions financières.

L'objectif de la convention sera de permettre à la Commune de maîtriser les fonciers ainsi que la sortie de ce programme de logements.

Dans un premier temps, l'EPF NA analysera les documents transmis pour définir d'éventuelles études et opérationnelles à concevoir.

En première approche, un approfondissement du marché immobilier local et une évaluation de ce bien apparaît indispensable afin de déterminer les conditions d'équilibre financier du projet.

La sortie de cette opération pourra se réaliser par la cession à un ou plusieurs promoteurs en fonction de la sélection opérée par la Collectivité suite à un appel à projets et une mise en concurrence. L'objectif étant aussi de pouvoir gérer dans le temps le phasage de la commercialisation des logements. Un phasage des cessions pourra être envisagé à un ou plusieurs opérateurs.

A défaut de sélection d'un opérateur, les dispositions classiques de la convention restent applicables.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. La négociation amiable se fera sur la base d'un bilan financier équilibré qui permettra autant que faire se peut, la réalisation d'une opération sans engager plus avant les finances de la commune. L'EPF ne pourra acquérir le bien qu'en deçà de l'estimation du service des domaines et après accord de la collectivité.

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.

Toute acquisition se fera pour des biens libres de toute occupation.

L'EPF ne prendra pas à sa charge les éventuels frais d'agence qui pourraient résulter de l'acquisition des parcelles susvisées.

Projet : Avenue de l'Isle – Ancien bar-restaurant

Le site : Le site se compose de la parcelle AO n°97, d'une surface totale de 8 405m². Elle accueille un ancien bar-restaurant-hôtel réhabilité en une résidence de 12 logements, actuellement tous occupés. Les parcelles attenantes, cadastrées section AO n°28, 29, 30, 31, sont la propriété de la Commune.

Projet : La Commune souhaite acquérir la parcelle susvisée afin de réaliser sur ce foncier une opération de logements avec un objectif de mixité sociale et générationnelle.

Des études seront réalisées afin d'envisager le scénario, démolition du bâti existant ou réhabilitation, le plus à même de permettre la sortie du projet communal dans les meilleures conditions financières.

L'objectif de la convention sera de permettre à la Commune de maîtriser les fonciers ainsi que la sortie de ce programme de logements.

Dans un premier temps, l'EPF NA analysera les documents transmis pour définir d'éventuelles études et opérationnelles à concevoir.

En première approche, un approfondissement du marché immobilier local et une évaluation de ce bien apparaît indispensable afin de déterminer les conditions d'équilibre financier du projet.

La sortie de cette opération pourra se réaliser par la cession à un ou plusieurs promoteurs en fonction de la sélection opérée par la Collectivité suite à un appel à projets et une mise en concurrence. L'objectif étant aussi de pouvoir gérer dans le temps le phasage de la commercialisation des logements. Un phasage des cessions pourra être envisagé à un ou plusieurs opérateurs. A défaut de sélection d'un opérateur, les dispositions classiques de la convention restent applicables.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. La négociation amiable se fera sur la base d'un bilan financier équilibré qui permettra autant que faire se peut, la réalisation d'une opération sans engager plus avant les finances de la commune. L'EPF ne pourra acquérir le bien qu'en deçà de l'estimation du service des domaines et après accord de la collectivité.

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.

Toute acquisition se fera pour des biens libres de toute occupation.

L'EPF ne prendra pas à sa charge les éventuels frais d'agence qui pourraient résulter de l'acquisition des parcelles susvisées.

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 SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € 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 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 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 Sarliac-Sur-L'Isle
représentée par son Maire,

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

Alain BUFFIERE

Jacques AUZOU

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°.....
en date du 7 mars 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention