Envoyé en préfecture le 12/04/2019
Reçu en préfecture le 12/04/2019
Affiché le
ID : 033-243301223-20190411-201926-DE

N°2019-26

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND CUBZAGUAIS 33240 SAINT-ANDRÉ DE CUBZAC

Extrait du Registre Des Délibérations

L'an deux mille dix neuf
Le 10 Avril à 18 heures
Le Conseil Communautaire du Grand Cubzaguais Communauté de Communes dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Val de Virvée, au Centre de Loisirs Sans Hébergement Aubie et Espessas, 9 rue du Cros, sous la présidence de Monsieur DUMAS Alain, Président de séance.

Date de convocation le 03 Avril 2019.

DELEGUES EN EXERCICE : 37
NOMBRE DE PRESENTS : 28
NOMBRE DE VOTANTS : 32

Objet : Convention tripartite d'étude sur le centre bourg de la Commune de Virsac avec l'EPFNA

Présents : 28
Michel ARNAUD (Saint André de Cubzac), AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac) BOURSEAU Christiane (Virsac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts), BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), DUMAS Alain (Saint Gervais), FAMEL Olivier (Saint André de Cubzac), FUSEAU Michael (Pugnac), GAILLARD Michel (Prignac et Marcamps), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), ISIDORE Jean Marc (Bourg), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLY Pierre (Bourg), LAVAUD Véronique (Saint André de Cubzac), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val de Virvée), LUSSEAU Angélique (Saint André de Cubzac), MERCADIER Armand (Salignac – Val de Virvée), MIEYEVILLE Georges (Saint André de Cubzac), MONSEIGNE Célia (Saint André de Cubzac), PINSTON Stéphane (Saint André de Cubzac), POUCHARD Éric (Lansac), RAMBERT Jacqueline (Saint Gervais), RAYNAL Vincent (Cubzac les Ponts), ROUX Jean (PUGNAC), SAEZ Catherine (Tauriac), SUBERVILLE Jean Pierre (Saint Laurent d'Arce), TABONE Alain (Cubzac les Ponts).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 4
BLANC Jean Franck (Teuillac) pouvoir à Pierre JOLY, **BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac)** pouvoir à FAMEL Olivier, **COURSEAUX Michael (Saint André de Cubzac)** pouvoir à Célia MONSEIGNE, **GRAVINO Bruno (Saint Trojan)** pouvoir à ROUX Jean.

Absents excusés : 5

Envoyé en préfecture le 12/04/2019
Reçu en préfecture le 12/04/2019
Affiché le
ID : 033-243301223-20190411-201926-DE

BOBET Arnaud (Saint André de Cubzac), COUPAUD Catherine (Pugnac), DAILLY Philippe (Saint André de Cubzac), MABILLE Christian (Peujard), SAGASTI Sylvie (Peujard)

Secrétaire de séance : Jacqueline RAMBERT

Vu la délibération n°2018-72 en date du 30 mai 2018 portant approbation d'une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) Une convention cadre a été signée entre le Grand Cubzaguais Communauté de Communes et l'EPFNA, en vue de permettre l'intervention de l'EPFNA sur le territoire du Grand Cubzaguais par le biais de partenariats spécifiques avec les Communes ou la Communauté de Communes.

La Commune de Virsac a sollicité l'EPFNA pour une mission de prospective foncière afin de renforcer le centre-bourg de la Commune, avec notamment un travail sur les aspects logements, économique et social.

La Commune de Virsac, consciente des problématiques de vacance sur son territoire, de vieillissement de sa population, et de son tissu urbain distendu, souhaite redynamiser son centre-bourg en permettant l'implantation de commerces, de logements et de services à la population, tout en reconquérant les logements vacants.

Elle a donc sollicité l'EPFNA pour la réalisation d'une étude sur le centre-bourg qui permettra de mettre en exergue les besoins de la population et de localiser les secteurs d'implantations potentiels, afin de mettre en place une stratégie de redynamisation du centre-bourg de la commune.

Cette mission entrent dans les objectifs de la convention cadre signée le 29 octobre 2018 entre le Grand Cubzaguais Communauté de Communes et l'EPFNA, notamment, mobiliser le foncier de centre bourg ou centre-ville, développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA dans le cadre de cette étude « centre-bourgs » sont précisées dans une convention tripartite annexée à la présente.

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

A 18H15 le Conseil Communautaire enregistre l'arrivée de Stéphane PINSTON ce qui porte le nombre de présent à 28 et le nombre de votants à 32.

Envoyé en préfecture le 12/04/2019
Reçu en préfecture le 12/04/2019
Affiché le
ID : 033-243301223-20190411-201926-DE

N°2019-26

Vu l'avis du Bureau,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- D'accepter les termes de la convention d'étude sur le centre-bourg de la Commune de Virsac entre la Commune de Virsac, le Grand Cubzaguais Communauté de Communes et l'EPFNA,

- D'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention,

Pour : 29
Contre : 0
Abstention : 3

Enregistrée en sous-préfecture
Le :

Publiée le :

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint André de Cubzac
Le 11 Avril 2019

Le Président,

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND CUBZAGUAIS 33240 SAINT-ANDRÉ DE CUBZAC

A. DUMAS.

Envoyé en préfecture le 12/04/2019
Reçu en préfecture le 12/04/2019
Affiché le
ID : 033-243301223-20190411-201926-DE

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

CONVENTION D'ÉTUDE SUR LE CENTRE-BOURG N° 33-19-007

ENTRE

LA COMMUNE DE VIRSAC (33)

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND CUBZAGUAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de VIRSAC**, dont le siège est situé 105 route de la mairie – 33240 VIRSAC – représentée par son maire **Madame Christiane BOURSEAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,
ci-après dénommée « **la collectivité** »

La communauté de communes du Grand Cubzaguais, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé 44 rue Emile Martin Dantagnan, 33240 SAINT-ANDRÉ-DE-CUBZAC, représentée par son président, **Monsieur Alain DUMAS**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du …….. ;

ci-après dénommée « **la communauté** ». ;

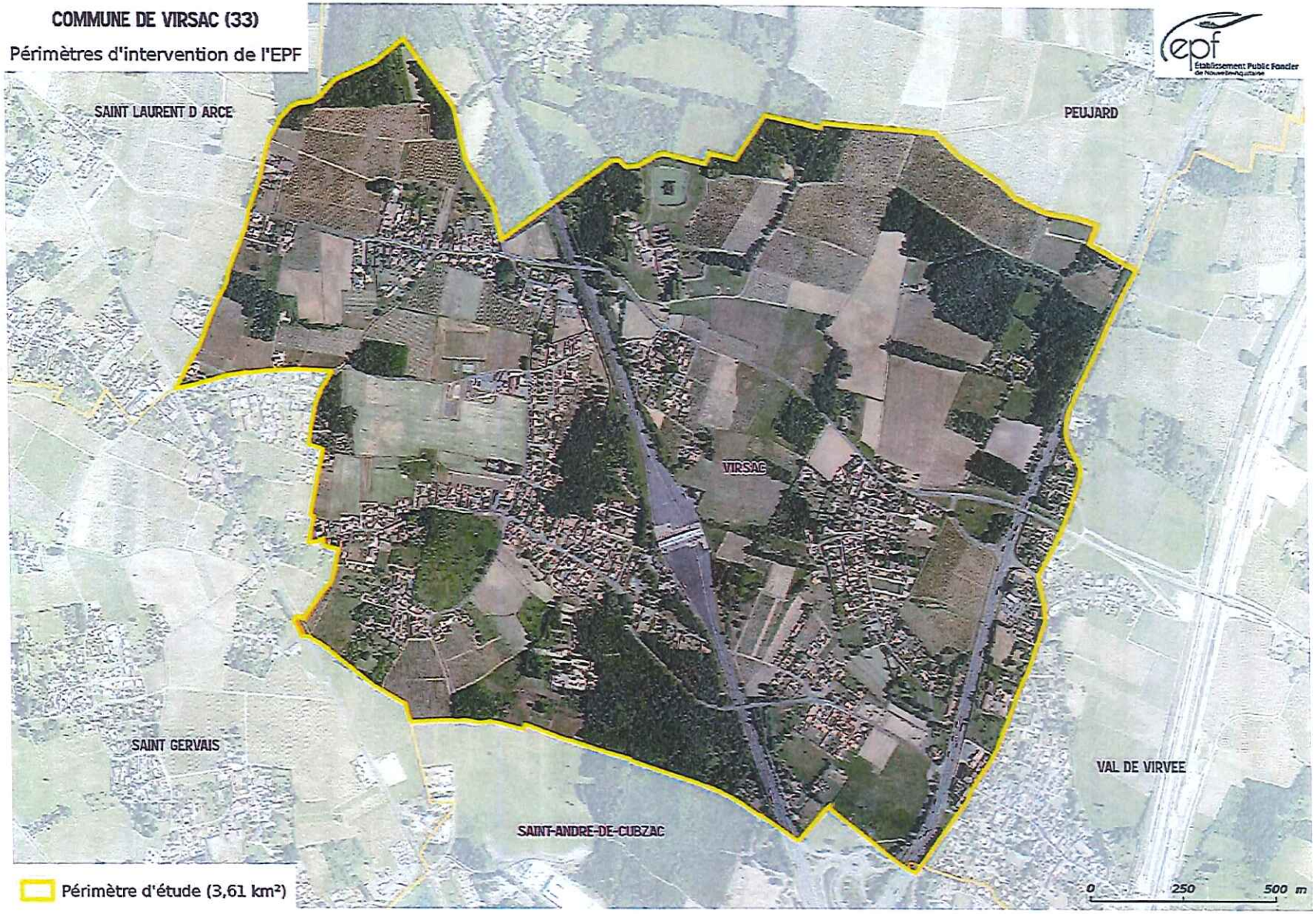
d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Pascal HORNUNG**, son directeur général par intérim, nommé par arrêté ministériel du 02 novembre 2018 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..25... du 29 janvier 2019,
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

Identification des périmètres d'intervention



Envoyé en préfecture le 12/04/2019
Reçu en préfecture le 12/04/2019
Affiché le
ID : 033-243301223-20190411-201926-DE

Envoyé en préfecture le 12/04/2019
Reçu en préfecture le 12/04/2019
Affiché le
ID : 033-243301223-20190411-201926-DE

En ce sens, la collectivité sollicite l'EPFNA pour la réalisation d'une étude sur le centre-bourg qui permettra de mettre en exergue les besoins de la population et de localiser les secteurs d'implantations potentiels, afin de mettre en place une stratégie de redynamisation du centre-bourg de la commune.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 12/04/2019
Reçu en préfecture le 12/04/2019
Affiché le
ID : 033-243301223-20190411-201926-DE

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

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

A ce titre, la collectivité confie à l'EPFNA la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :
- réalisation d'études foncières ;
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...) ;
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la Collectivité ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-18-101 signée le 29 octobre 2019, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 30 mai 2018 et du bureau de l'EPFNA du 3 mai 2018.

Envoyé en préfecture le 12/04/2019
Reçu en préfecture le 12/04/2019
Affiché le
ID : 033-243301223-20190411-201926-DE

Au vu des enjeux particuliers de la communauté de communes, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de la communauté de communes, il est convenu que le partenariat doit permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations. La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaire au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

La communauté de communes et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- réutilisation des emprises économiques ;
- développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire ;
- réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers étant de toute façon prioritaire pour l'EPFNA ;
- limiter la spéculation foncière ;
- développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- densifier les projets ;
- partager la connaissance du marché foncier ;
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI envisagent la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte.

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

Projet : La commune de Virsac consciente des problématiques de vacance sur son territoire, du vieillissement de sa population, et de son tissu urbain distendu, souhaite engager avec l'EPFNA une réflexion sur la stratégie à adopter pour redynamiser le centre-bourg, avec notamment un travail sur l'aspect logement, économique et social.
En ce sens l'EPFNA, en partenariat avec la commune, pourra lancer une étude pour comprendre les modes de consommation des habitants, les modes de déplacements, les besoins tant au niveau des services que du logement. Cette étude permettra de définir une stratégie et ainsi de mettre en lumière un projet pour redynamiser le centre-bourg de la commune.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **50 000 € HT (CINQUANTE MILLE EUROS HT)**.

Envoyé en préfecture le 12/04/2019
Reçu en préfecture le 12/04/2019
Affiché le
ID : 033-243301223-20190411-201926-DE

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
Les conditions de la revente et notamment de détermination du prix de cession sont détaillées à l'article 8 du règlement d'intervention de l'EPFNA (annexe 1).

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

La communauté de communes du Grand Cubzaguais, représentée par son président, **Monsieur Alain DUMAS**	La commune de Virsac, représentée par son maire **Madame Christiane BOURSEAU**	L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, représenté par son directeur général par intérim **Monsieur Pascal HORNUNG**

MAIRIE DE VIRSAC 33240 (Gironde)

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/012…….. en date du 08/02/19…..

Annexe n° 1 : règlement d'intervention
Annexe n° 2 : convention cadre

Envoyé en préfecture le 12/04/2019
Reçu en préfecture le 12/04/2019
Affiché le
ID : 033-243301223-20190411-201926-DE