

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN****ENTRE****LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-D'ANGELY****ET****L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE****Entre**

La Ville de Saint-Jean-d'Angely, dont le siège est situé, 1 Place de l'Hôtel de Ville – 17 400 SAINT-JEAN-D'ANGELY – représentée par sa Maire, **Madame Françoise MESNARD**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du _____ ,
Ci après dénommée « **la Collectivité** »

d'une part,**et**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°..... en date du _____, ou Bureau
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Saint-Jean-d'Angély (17)

Périmètres d'intervention de l'EPF



Identification des périmètres d'intervention

Commune de Saint-Jean-d'Angély (17)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



Identification des périmètres d'intervention

Commune de Saint-Jean-d'Angély (17)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 2



Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune et l'EPF ont signé une convention opérationnelle le 11 février 2015. Conformément à l'article 4.1 de cette convention et compte tenu du fait que l'EPF n'a pas acquis de biens immobiliers dans les 3 ans suivants la signature de cette convention, il est nécessaire de formaliser une nouvelle convention afin de réaliser les premières acquisitions prévues avant la fin de l'année 2018.

Cette nouvelle convention permet d'intégrer les nouvelles dispositions de l'EPF mais aussi de cibler plus précisément les fonciers ciblés suite à la finalisation des études de revitalisation du centre ancien réalisées par la Collectivité.

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain, de densification de l'espace urbain et de maîtrise de sa consommation foncière, la Ville a souhaité engager un partenariat avec l'EPF.

Au cours de la période 2015-2018, la Commune et l'EPF ont lancé de multiples actions. Deux études de redynamisation du centre ancien ont été engagées, l'une visant la redynamisation commerciale des rues piétonnes, l'autre complémentaire dédiée à l'habitat en centre ancien. Ces études ont identifié certains des leviers d'actions foncières à mettre en place pour concrétiser ce projet de revitalisation.

Ce nouveau partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long termes une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la constructions d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

La Commune de Saint-Jean-d'Angély

Sous-préfecture de 7123 habitants, Saint-Jean-d'Angély est située au Nord-Est de la Charente Maritime. La Ville est directement desservie par un échangeur de l'autoroute A 10 reliant Paris à Bordeaux, et dispose aussi d'une gare permettant des liaisons régulières au niveau régional (Saintes et Niort).

La Ville a connu entre 1968 et 2014, une érosion démographique lui faisant perdre près de 2600 habitants. Pour partie, cette baisse peut s'expliquer par le non renouvellement de la population, les jeunes ménages préférant s'installer dans les lotissements des communes périphériques. Ce phénomène est accentué par un solde naturel négatif : la proportion des plus de 75 ans devenant supérieure à celle des 0-14 ans. La taille des ménages (1,92 personne/ménage) continue de baisser du fait d'un vieillissement marqué de la population.

Depuis 15 ans le développement de la Ville s'est effectué en dehors du centre ancien, notamment au Nord de la ville. Près de 30 hectares d'espaces agricoles ont été urbanisés durant cette période. Entre 2004 et 2007, la ville a connu une brusque hausse (+ 430 logements) de son taux de construction à travers la réalisation de résidences « De Robien » et de logements adaptés aux personnes âgées. Parallèlement, la commune a vu croître le nombre de logements vacants qui atteignent aujourd'hui 11 % du parc (environ 500 logements) et son parc privé potentiellement indigne (9% du parc).

Depuis 2011 et la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Ville a souhaité réorienter son développement autour du concept de ville compacte et « à courte distance ». Un territoire comme celui de la ville ne peut concevoir un modèle de développement durable, avec un centre ancien sans

habitants. L'effort de remise sur le marché de logements issus du parc privé ancien du centre-ville est aussi une des priorités du SCOT de la Communauté de communes.

Le Projet de la Commune de Saint-Jean-d'Angély:

Possédant une Abbaye depuis 817, la Ville a joué un rôle majeur au Moyen Age, de nouveau prospère au XVIème siècle, elle subit par la suite les guerres de religion pour enfin connaître son âge d'or aux XVIIIème et XIXème siècles grâce au commerce des eaux de vie vers les Pays Nordiques.

En difficulté au XXème siècle et plus particulièrement ces dernières années suite aux fermetures d'entreprises, la Sous-préfecture de la Charente-Maritime, aux monuments extraordinaires que sont l'Abbaye royale et ses Tours, le musée des Cordeliers ou la Tour de l'Horloge, l'Hôtel de Ville, la Salle Aliénor d'Aquitaine ou encore les hôtels particuliers et la Place du Pilon, possèdent de très nombreux atouts pour retrouver sa grandeur d'antan.

Consciente des difficultés qu'elle rencontre, la Municipalité s'est engagée dès 2014 dans un processus de redynamisation ambitieux. En pleine restructuration, la Ville de Saint-Jean-d'Angély souhaite favoriser le retour de commerces, d'habitants et de services dans le centre ancien.

De nombreuses actions ont déjà été engagées par la Collectivité. Le cinéma Eden, magnifique bâtiment Art Déco, détruit par les flammes au printemps 2014, va renaître sous la forme d'une salle de spectacle dans le courant de l'année 2018. Par ailleurs, un projet de cinéma communautaire à proximité du site du Champ de foire et en lien direct avec le centre-ancien, est aussi en cours.

Afin de poursuivre cette dynamique, la Commune engage de nombreuses actions pour la redynamisation commerciale, à travers notamment l'implantation d'un espace de co-working au niveau de la Tour de l'Horloge et plus récemment la volonté de mettre en place un dispositif de « boutiques à l'essai » rue de l'Horloge.

Suite aux études menées entre 2015 et 2017, la Municipalité s'engage également pour reconquérir les logements vacants du centre ancien. Pour ce faire, la Commune étudie la mise en place d'un accompagnement pour la réhabilitation des logements, dispositif destiné aux propriétaires ou investisseurs souhaitant rénover des logements anciens.

Le partenariat avec l'EPF doit permettre des actions ciblées sur les fonciers repérés lors des études de revitalisation. Les acquisitions foncières visées devront permettre de faire revenir des habitants, travailleurs, touristes ou consommateurs dans le centre ancien.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir 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, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la 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.

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

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction.

- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références.
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en Mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

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

Ce périmètre correspond au secteur « Centre ancien » (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.

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

Ce périmètre vise l'ensemble du centre ancien afin de permettre à la commune de Saint-Jean-d'Angély de coordonner l'action globale des acteurs publics et privés sur le centre ancien et de permettre une réelle revitalisation de celui-ci. Le projet de la Collectivité étant la réimplantation de commerces et de logements accessibles en centre ancien à travers la reconquête des fonciers vacants, une analyse des DIA et des projets privés en cours sur la commune guidera l'intervention foncière tout comme les différentes études déjà réalisées.

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Ilot rue des Bancs**

Site : Au cœur du centre ancien, à l'angle de la rue des Bancs et de la rue de la Grosse Horloge, quatre immeubles contigus sont vacants. Anciennement occupés par des commerces parfois surmontés de logements, ils représentent une opportunité d'intervention majeure en termes de redynamisation du centre ancien par leur situation géographique stratégique. En effet, ces biens sont positionnés sur deux rues commerçantes en lien direct avec la place du Pilori et restent à proximité de la place du marché et des services municipaux.

Projet : Ces fonciers ont été repérés par les deux études de redynamisation comme prioritaires pour une intervention foncière publique et la réalisation du projet souhaité par la Collectivité.

Sur ces fonciers la Commune envisage la création d'environ 6 logements accessibles, potentiellement sociaux et l'implantation de services médicaux et/ou paramédicaux.

Plusieurs analyses de l'opération sont en cours pour approfondir la faisabilité technique et financière de l'opération.

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

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

• **Projet 2 : Rue Tour Ronde**

Site : Le bien identifié est situé au 22 Tour Ronde. Il est actuellement occupé par une maison vacante, cadastré section AH n°436, d'une assiette de 228m² et d'une surface bâtie d'environ 110m².

Projet : Le bien est ciblé par la Commune de Saint-Jean-d'Angély pour la réalisation d'un élargissement de la rue du Palais pour améliorer et faciliter l'accès à la Place de l'Hôtel de Ville et au Marché. En effet, cette rue étroite fait le lien entre la place principale de la Commune sur laquelle sont notamment situées la Mairie et la Sous-Préfecture, et l'emplacement du futur cinéma, d'une école et du futur établissement thermal.

Assez peu visible le lien entre les deux parties de la Ville est indispensable à la redynamisation de la Commune.

L'EPF devra acquérir ce bien auprès du propriétaire avant une cession à la Collectivité.

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

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

• **Projet 3 : Place des Martyrs**

Site : Le bien identifié est situé au 4 Place des Martyrs. Il est actuellement occupé par l'ancien commissariat, cadastré section AH n°205, d'une assiette de 1 405m².

Projet : La Commune a identifié deux fonciers en centre-ville abritant l'ancien commissariat pour une intervention foncière publique et la réalisation du projet souhaité par la Collectivité.

Sur ces fonciers la Commune souhaite voir se réaliser, à travers la réhabilitation du bâti existant, une opération mixte comprenant des logements et des services.

Plusieurs analyses de l'opération sont en cours pour approfondir la faisabilité technique et financière de l'opération.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est d'un million d'euros hors taxes (1 000 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF, y compris celui pris dans l'application de la convention CP 17-14-010 signée le 11 février 2015, 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 pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de Mme la Maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Saint-Jean-d'Angély
représentée par son Maire,

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

Françoise MESNARD

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../. en date du 3 mai 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention