



**Délibération**  
DAFU/ER

Envoyé en préfecture le 23/12/2021

Reçu en préfecture le 23/12/2021

Affiché le



ID : 017-211704150-20211220-2021\_167COS21-DE

## CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 20 DECEMBRE 2021

**2021 – 167. CONVENTION REQUALIFICATION URBAINE EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE ENTRE LA VILLE DE SAINTES, LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA NOUVELLE AQUITAINE – AVENANT N°4**

**Président de séance :** DRAPRON Bruno, Maire

**Etaient présents : 29**

DRAPRON Bruno, BARON Thierry, BERDAI Ammar, CALLAUD Philippe, CHEMINADE Marie-Line, CREACHCADEC Philippe, DEREN Dominique, TERRIEN Joël, TORCHUT Véronique, TOUSSAINT Charlotte, PARISI Evelyne, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, CAMBON Véronique, CARTIER Nicolas, CHANTOURY Laurent, DAVIET Laurent, DEBORDE Sophie, EHLINGER François, GUENON Delphine, JEDAT Günter, ROUDIER Jean-Pierre, BENCHIMOL-LAURIBE Renée, CHABOREL Sabrina, DIETZ Pierre, MARTIN Didier, MAUDOUX Pierre, BETIZEAU Florence, CATROU Rémy

**Excusés ayant donné pouvoir : 5**

ARNAUD Dominique à MAUDOUX Pierre, BUFFET Martine à PARISI Evelyne, MACHON Jean-Philippe à ROUDIER Jean-Pierre, ROUSSAUD Barbara à BETIZEAU Florence, VIOLLET Céline à DIETZ Pierre

**Absent excusé : 1**

DELCROIX Charles

**Secrétaire de séance :** CREACHCADEC Philippe

**Date de la convocation :** 14/12/2021

**Date d'affichage :** 23 DEC. 2021

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Poitou-Charentes, modifié par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 prenant en compte la fusion des régions Aquitaine, Limousin et Poitou-Charentes et créant l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nouvelle-Aquitaine,

Vu la délibération n°2014-79 du 15 décembre 2014 du Conseil Communautaire relative à la Convention Cadre n°CC-17-14-009 pour la mise en œuvre du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2014-2018 sur la Communauté d'Agglomération (CDA) de Saintes signée le 26 janvier 2015,



Vu la délibération n°13-214 du 20 décembre 2013 du Conseil Municipal instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones « urbaines » (U) et « à urbaniser » (AU) du Plan Local d'Urbanisme approuvé par la délibération n°13-213 du Conseil Municipal du 20 décembre 2013,

Vu la délibération n°14 du 19 décembre 2014 du Conseil Municipal relative à la convention d'adhésion n° CCA-17-14-044 au projet de requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la Ville, la CDA et l'EPF, signée le 16 février 2015, et à l'avenant n° 1 de cette convention, signé le 7 avril 2015,

Vu la délibération n°13 du 13 février 2015 du Conseil Municipal déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF sur les périmètres de veille annexés à la convention opérationnelle adhésion au projet de requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville,

Vu la délibération n°2017-49 du 12 avril 2017 du Conseil Municipal relative à l'avenant n°2 à la convention de requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la Ville et l'EPF, signé le 31 août 2017,

Vu la délibération n°2017-50 du 12 avril 2017 du Conseil Municipal déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF sur les périmètres de veille annexés à la convention opérationnelle adhésion au projet de requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville,

Vu la délibération n°2018-54 du 11 avril 2018 du Conseil Municipal relative à l'avenant n°3 à la convention de requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la Ville, la CDA et l'EPF, signé le 26 avril 2019,

Considérant que la commune de Saintes souhaite mener une politique de redynamisation de son centre-ville par la reconquête des logements et des commerces vacants dans l'optique d'une redynamisation et d'un retour durable à une croissance démographique,

Considérant que ce projet a également pour ambition la mise en valeur du patrimoine et des multiples atouts de la commune pour renforcer son attractivité et son rôle de centralité au sein de l'agglomération,

Considérant que dans le cadre de cette convention, l'EPF, a pour objectif de déterminer les périmètres d'études permettant, sur la base d'une veille active, d'affiner le projet de la collectivité tout en recherchant les fonciers pouvant accueillir ce projet et avoir une influence sur la redynamisation d'un secteur plus large.



Considérant que la convention sera échue au 25 novembre 2021, il paraît nécessaire de réaliser un avenant afin de :

- Reporter et planifier le remboursement des engagements financiers consentis par l'EPF sur 4 ans pour les opérations et biens suivants :

Désignation du bien	Numéro de l'opération	Montant € HT du portage	Type d'intervention
7/8 rue des Arènes	n°17-14-044-001	372 985,17 € HT	Portage financier en périmètre de veille
Rue Bourignon	n°17-14-044-003	359,486,52 € HT	Portage financier en périmètre de veille
Galerie Bois d'Amour	n°17-14-044-004	12,00 € HT	
Olympia	n°17-14-044-005	9 368,50 € HT	
Croix Boisnard	n°17-14-044-006	381,93 € HT	
Avenue Gambetta	n°17-14-044-007	418 555,34 € HT	
29 rue Charles Dangibeaud	n°17-14-044-008	238 632,14 € HT	

- Prolonger la durée de la convention à 5 ans,
- Permettre l'évolution de la politique d'intervention de l'EPF à travers la mise en œuvre de deux nouveaux cadres de participation que sont une convention sur un périmètre de veille et des interventions opérationnelles au cas par cas,
- Elargir le périmètre géographique de veille de l'EPF à des rues limitrophes aux bords de Charente (voir carte annexée).

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » du lundi 6 décembre 2021,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'autorisation donnée au Maire ou à son représentant de signer l'avenant n°4 à la convention de requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la ville de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'Etablissement Public Foncier de la nouvelle aquitaine.
- Sur l'adhésion au projet de convention qui intègre un nouveau périmètre d'intervention ainsi que l'étalement des remboursements des portages financiers réalisés par l'Etablissement Public Foncier.
- Sur l'autorisation donnée au Maire ou à son représentant de signer tout document afférent à cette affaire.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité cette proposition.

**Pour l'adoption : 34**

**Contre l'adoption : 0**

**Abstention : 0**

**Ne prend pas part au vote : 0**

Les conclusions du rapport,  
mises aux voix, sont adoptées.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Bruno DRAPRON

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

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



**CONVENTION VEILLE N°17-21-...**

**POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE**

**ENTRE LA VILLE DE SAINTES**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES**

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

**Entre**

**La Ville de SAINTES** dont le siège est situé Square André-Maudet- 17 100 SAINTES - représentée par son maire, Monsieur Bruno DRAPON, ou son représentant, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22 décembre 2021

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

**d'une part,**

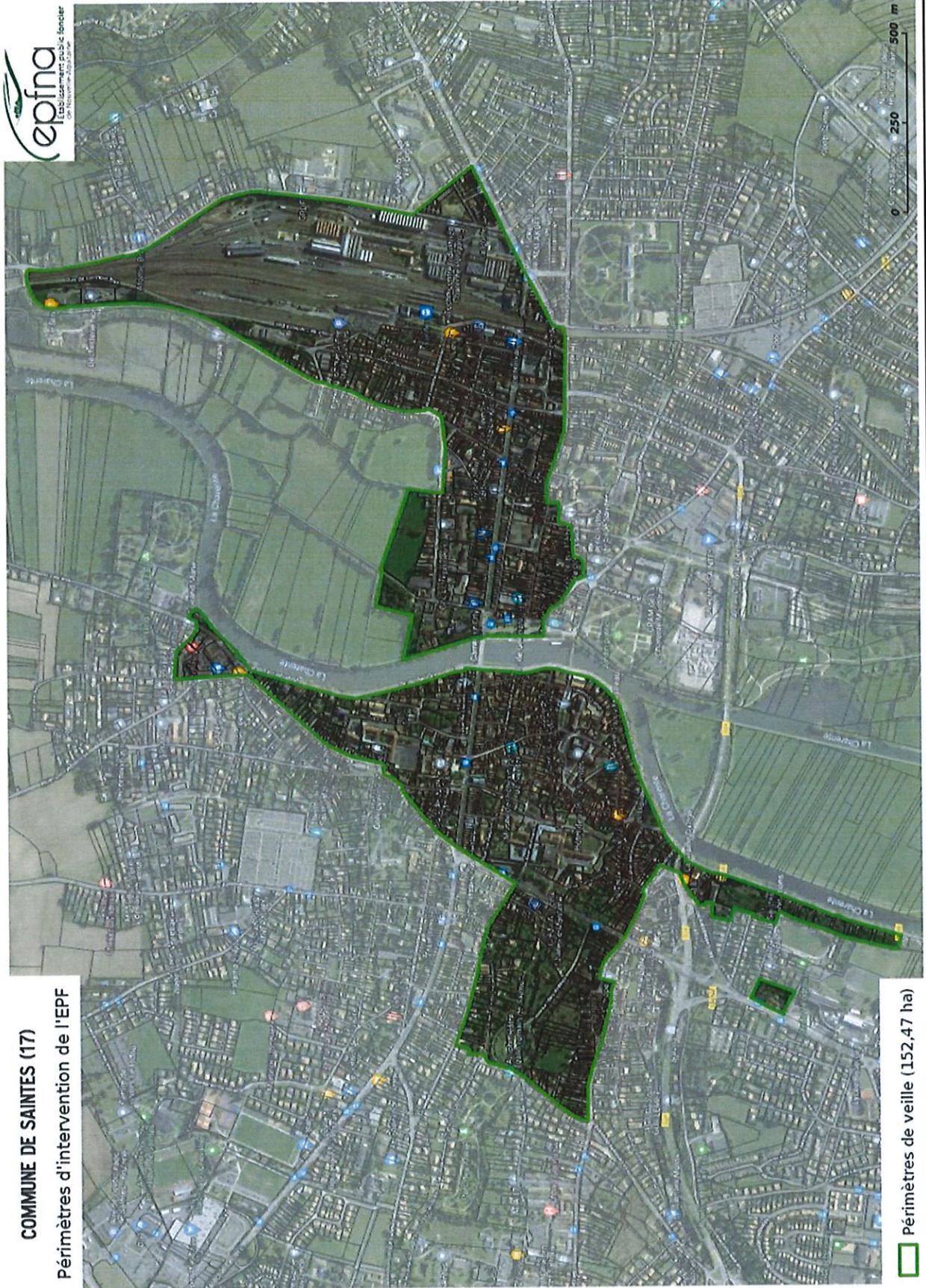
**La Communauté d'Agglomération de SAINTES**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES représentée par son Premier Vice-Président Monsieur Eric PANNAUD, ou son représentant, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,

Ci-après dénommée « **la CDA** » ;

**et L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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-2021- ..... du 25 novembre 2021.

**d'autre part**

# Identification des périmètres d'intervention



**COMMUNE DE SAINTES (17)**  
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètres de veille (152,47 ha)

# PRÉAMBULE

## La Ville de SAINTES

La Ville de Saintes est la sous-préfecture de la Charente-Maritime et la ville-centre de la communauté d'agglomération de Saintes. Avec une population de 25 148 habitants au dernier recensement, elle est la deuxième ville la plus peuplée de Charente-Maritime après La Rochelle. Située à la croisée de plusieurs axes routiers importants comme l'A10 et la RCEA et desservie par plusieurs lignes ferroviaires dont la ligne Nantes-Bordeaux, elle constitue un carrefour important sur la façade atlantique.

Créée à l'époque romaine, la ville se caractérise par la présence de plusieurs monuments importants : l'arc de Germanicus, l'amphithéâtre, la basilique Sainte-Eutrope, l'abbaye aux Dames et la Cathédrale Saint-Pierre, qui valent au centre ancien d'être inscrit dans un secteur sauvegardé.

Au même titre que plusieurs villes moyennes de taille similaire, la ville est aujourd'hui confrontée à un phénomène important de vacance des logements et des commerces dans son centre-ville. Les logements vacants représentent 10,6% du parc, en hausse de 152 logements depuis 2013.

La Ville de Saintes mène avec ses différents partenaires institutionnels un projet de redynamisation de son centre ancien à travers la convention Action Cœur de Ville signée en septembre 2018 et la création d'un périmètre « Opération de Revitalisation des Territoires ».

Cette convention identifie plusieurs actions en faveur :

- De la réhabilitation et de la restructuration de l'habitat en centre-ville ;
- Du développement économique et commercial ;
- De l'accessibilité, de la mobilité et des connexions ;
- De la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine
- Du développement des infrastructures et équipements publics.

Dans ce cadre, la présente convention opérationnelle vise à doter la Ville d'un outil foncier à même de l'accompagner dans ce projet structurant de revitalisation du centre-ville.

La Ville de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPFNA avaient conclu en date du 16 février 2015 la convention n°CCA 17-14-044 – Projet de requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville, dans sa dernière version modifiée par l'avenant n°3 en date du 26 avril 2019. A travers cette convention, l'EPF s'est porté acquéreur de 4 biens situés :

- 7-8 Avenue des Arènes ;
- 29-31 rue Bourignon ;
- 29 rue Charles Dangibeaud ;
- 2-4 avenue Gambetta.

Il convient de transférer l'ensemble des actions et obligations juridiques engagées par l'EPF sur la convention précédente.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Saintes	CDA de Saintes	Département de la Charente-Maritime
Population en 2018	25 148 habitants	59 760 habitants	646 932 habitants
Variation annuelle de la population (entre 2008 et 2018)	-0,50 %/an	+0,25 %/an	0,58 %/an
Taux de Logements locatifs sociaux	15,9 %		
Taux de vacance du parc de logements	10,6 %	9,2 %	7,1 %
Nombre de personnes par ménages en 2018	1,77	2,2	2,04

## La Communauté d'Agglomération de SAINTES

La Communauté d'Agglomération de Saintes est née le 1er janvier 2013 de la fusion de deux communautés de communes et de l'extension à d'autres communes « isolées ». Elle compte aujourd'hui 36 communes pour une population de 61 000 habitants. Située au cœur de l'Arc Atlantique, elle est particulièrement bien desservie (A10, A837, lignes ferroviaires, etc.) et joue un rôle de carrefour au sein de la Charente-Maritime.

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la croissance démographique de la CDA de Saintes est soutenue depuis plusieurs années.

Cette croissance s'effectue de plus en plus au détriment de la ville centre vers les communes périurbaines ou rurales mieux dotées en foncier disponible et proposant des conditions d'accessions plus favorables. Par conséquent, la ville de Saintes connaît une hausse importante du nombre de logements vacants dans le centre-ville, une diminution de la taille des ménages et un vieillissement de la population. La ville de Saintes reste le pôle central de l'agglomération que ce soit en termes d'emplois, de services à la population et de logements sociaux, mais son dynamisme est fragilisé par les phénomènes d'étalement urbain qui diluent son activité et son animation.

Ce phénomène d'étalement urbain concerne également le foncier dédié aux activités économiques et commerciales. L'agglomération bénéficie en effet d'une vitrine de 5km sur l'autoroute A 10 et d'un échangeur qui la connecte rapidement au cœur de ville, mais également au littoral royannais via la rocade saintaise. Cette position stratégique génère une pression sur le foncier disponible en bordure d'autoroute et de rocade pour l'accueil de nouvelles entreprises ou l'extension des activités déjà présentes sur le territoire.

Une convention-cadre Action Cœur de Ville formalise ce projet stratégique et l'engagement des partenaires, dont fait partie l'EPFNA. Parmi les 5 thématiques ciblées prioritairement par cette convention, le 2<sup>nd</sup> axe cible la poursuite d'un développement économique et commercial équilibré. En conséquence, la commune et ses partenaires œuvrent collectivement à la préservation des activités commerciales présentes en centre-ville, par le renforcement de l'attractivité du cœur marchand de Saintes, avec une attention particulière aux effets de la concurrence des pôles commerciaux périphériques.

L'axe 1 cible la nécessité d'orienter l'action publique pour une offre attractive de l'habitat. Les objectifs stratégiques permettant la mise en œuvre de cet axe consistent notamment à privilégier la densification du cœur de ville pour limiter la périphérisation, favoriser la réhabilitation du bâti ancien, assurer la mixité sociale, lutter contre l'habitat indigne. En ce sens, l'Agglomération de Saintes épaulée par la Ville de Saintes tiennent un guichet unique de l'habitat ayant pour vocation de renseigner l'ensembles des porteurs de projets sur les aides et subventions octroyées.

Agissant en application du même arrêté fixant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de politique de la ville.

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLH</b>	CdA de Saintes - Période : 2017 - 2022	Approuvé le 18 janvier 2018
<b>PLU</b>	Révision allégée n°2	Approuvé le 06 février 2019

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Commune de Saintes 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.

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

### **ARTICLE 1. – CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1 Objet de la Convention**

La présente convention d'action foncière a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- ◆ 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.

### **1.2 Transfert des engagements de la convention n°17-14-044**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°CCA 17-14-044, l'EPFNA est déjà intervenu en maîtrise foncière de plusieurs emprises situées avenue des Arènes, rue Bourignon, rue Charles Dangibeaud et avenue Gambetta. Les dépenses engagées au 24 novembre 2021 dans le cadre de la précédente convention sont :

- 372 985,17 € HT pour l'opération n°17-14-044-001 ;
- 359 486,52 € HT pour l'opération n°17-14-044-003 ;
- 12,00 € HT pour l'opération n°17-14-044-004 ;
- 15 368,50 € HT pour l'opération n°17-14-044-005 ;
- 381,93 € HT pour l'opération n°17-14-044-006 ;
- 418 555,34 € HT pour l'opération n°17-14-044-007 ;
- 238 632, 14 € HT pour l'opération n°17-14-044-008 ;
- 55 845,00 € HT pour l'opération n°17-14-044-XXX.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-14-044 au titre des opérations susvisées pour un montant total de 1 429 656,62 € HT à la date du 24 novembre 2021. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les frais postérieurs à la signature des présentes et associés à ces opérations seront directement stockés dans le cadre de la présente convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans les périmètres de ces opérations sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance de la présente convention.

### **1.3. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention**

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

X	Production de logements	Risques technologiques et naturels
X	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
X	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

#### **1.4. La convention cadre**

La CdA de Saintes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-19-048 signée par la CdA et l'EPFNA, le 20 mai 2019.

#### **Les priorités données par l'intercommunalité sont :**

- Favoriser un renouvellement urbain et réduire les déséquilibres du développement de l'urbanisation entre la ville centre, les communes périurbaines et les communes rurales ;
- Renforcer significativement l'attractivité des cœurs de bourgs en réduisant la vacance du parc de logements, en améliorant l'habitat privé existant, et en assurant le maintien de commerces et services de proximité ;
- Limiter l'étalement urbain par l'optimisation du foncier au sein des tissus urbains et par la densification des nouveaux espaces ouverts ;
- Répondre aux besoins des ménages en matière de parcours résidentiels en diversifiant toujours l'offre de logements, entre logement libre, logement abordable et logement social, en particulier dans les communes concernées par un déficit au regard de l'article 55 de la loi SRU ;
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension aux vocations économiques des secteurs, à leur proximité à d'autres zones d'activités, ou leur proximité aux infrastructures routières ou ferroviaires ;
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées ;
  - Favoriser un aménagement urbain répondant aux enjeux du développement touristique.

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend de la compétence communautaire en matière d'habitat, de développement économique et d'aménagement du territoire.

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune de Saintes dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

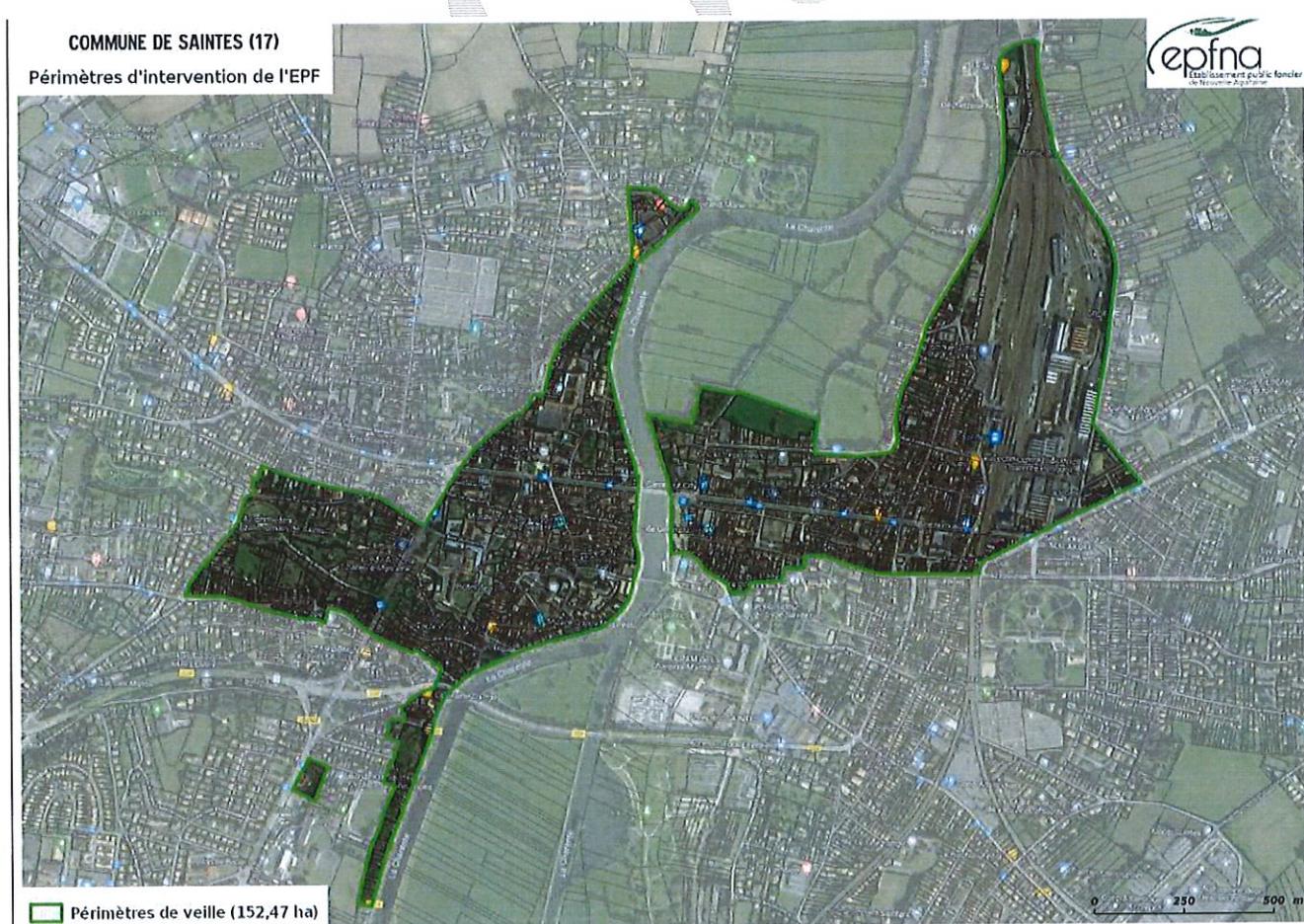
## ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

### 2.1 Définition du secteur d'intervention « Centre ancien »

La Ville de Saintes souhaite mener une politique foncière volontariste dans l'objectif de redynamiser le centre-ville par la reconquête des logements et commerces vacants.

La Ville de Saintes, la CdA et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « Centre ancien » et défini par la cartographie suivante :



## 2.2 Démarche d'acquisition

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 Ville de Saintes.

1. A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Ville de Saintes ;
- pourra préempter sur demande de la Ville de Saintes, le ou les biens identifiés même en période d'étude mais ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés ;

Suite à la prise de compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » par la Communauté d'Agglomération de Saintes intervenue le 1er janvier 2020, et en application de l'article L.211-2 du code de l'urbanisme, celle-ci est devenue titulaire du droit de préemption urbain. La communauté d'agglomération peut déléguer par délibération l'exercice du droit de préemption à ses communes membres ou à l'un des délégataires prévus aux articles L.211-2 et L.213-3 du code de l'urbanisme soit partiellement soit à l'occasion de l'aliénation d'un bien par voie de décision du Président de la CDA de Saintes.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA par décision du Président de la Communauté d'Agglomération au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

## ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

### 3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

La convention de veille permettant de s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'opportunité foncière, la ville de Saintes pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les études suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	X	Etudes environnementales et diagnostic pollution
X	Etude de requalification de zone d'activité		Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI		Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation	X	Étude géotechnique

X	Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

### Enjeux relatifs à l'habitat :

Le programme local de l'Habitat 2017-2022 de la CDA prévoit :

- de recentrer le développement autour des pôles d'équipements et de services du territoire ;
- de valoriser les logements existants et participer à la redynamisation des centre-bourgs et du centre-ville de Saintes ;
- Proposer une offre de logement adaptés à tous les publics et relancer la production de logement social ;
- Améliorer la mixité dans le parc de logement public et l'information des demandeurs de logement social ;
- Mettre en place des outils d'anticipation et d'encouragement des initiatives innovantes sur le territoire.

La Ville de Saintes et la Communauté d'Agglomération de Saintes s'engagent dans le cadre de cette convention à remettre à l'EPFNA l'ensemble des études qui ont pu être réalisées ou qui le seront sur l'emprise du périmètre conventionné.

La Ville de Saintes s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

### 3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera

ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

### **3.3 Modalités de financement des études**

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune de Saintes et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

### **3.4 Modalités de paiement des études**

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas de passage en convention de réalisation, le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

## **ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **4.1 Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est de DEUX MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000 €).

Dans le cadre de la convention opérationnelle antérieure, l'EPF a d'ores et déjà réalisé des dépenses, à savoir :

- 372 985,17 € HT pour l'opération n°17-14-044-001 ;
- 359 486,52 € HT pour l'opération n°17-14-044-003 ;
- 12,00 € HT pour l'opération n°17-14-044-004 ;
- 15 368,50 € HT pour l'opération n°17-14-044-005 ;

- 381,93 € HT pour l'opération n°17-14-044-006 ;
- 418 555,34 € HT pour l'opération n°17-14-044-007 ;
- 238 632,14 € HT pour l'opération n°17-14-044-008 ;
- 55 845,00 € HT pour l'opération n°17-14-044-XXX.

Au 24 novembre 2021, l'EPF porte un engagement financier global, dans le cadre de ces opérations, à hauteur de 1 461 266,60 € HT.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui feront l'objet d'une facturation indépendante.

#### **4.2 Accord préalable de la Ville de Saintes**

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Ville de Saintes, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien (frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de la Commune de Saintes.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPF solliciterait l'accord préalable de la Commune.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

#### **4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Ville de Saintes**

Au terme de la convention, la Ville de Saintes est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Ville de Saintes que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses ».
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Commune de Saintes par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Commune de Saintes s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Commune de Saintes s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune de Saintes est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraîné des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune de Saintes, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPF au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et

financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de **5 ans**, à compter de sa signature.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la Personne Publique Garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liées à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

## **ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou son représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

**Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Enfin, pour assurer le pilotage et le suivi quotidien de la présente convention, les partenaires désignent en leur sein les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : M. Christophe BIRONIEN (Directeur Général des Services)
- Réfèrent politique Commune : M. Joël TERRIEN, Adjoint au Maire
- Réfèrent Technique Intercommunalité : M. Loïc DOUILLARD
- Réfèrent politique Intercommunalité : M. Frédéric ROUAN (Maire de la commune de Saint-Georges des côteaux et vice-président délégué à l'aménagement du territoire.
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Julien PERROT / Grégoire GILGER

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

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

La Commune de Saintes Représentée par son maire,	La Communauté d'agglomération de Saintes Représentée par le Premier Vice Président,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine Représenté par son Directeur général,
<b>Bruno DRAPON</b>	<b>Eric PANNAUD</b>	<b>Sylvain BRILLET</b>

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur Pierre BRUNHES, n°2021/..... en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 17-19-048

Annexe n°3 : Convention opérationnelle n°14-14-044 et avenants