

Délibération 2022 / 03-02

L'an deux mil vingt-deux le vendredi dix-huit mars à onze heures quarante-cinq minutes, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Raymond RABETEAU, Maire.

Etaient présents les Conseillers municipaux : Mrs Jean-Jacques BORD, Didier LASSECHERE, Raymond RABETEAU, Christian FAUGERON, Maurice BESSE, Anthony BUYS, Mmes Claudine DAURY-NEYRET, Mireille LILLE-PALETTE RECONDU.

Etaient absents : Mrs Cédric LECOMTE, Arnaud PICOUT.

Etaient excusés : Mrs Jean-François CHAMPEAU, Jacques FAURE et Mme France-Noëlle GIMENEZ (Procuration à Monsieur Raymond RABETEAU).

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Jacques BORD

* * * * *

APPROBATION DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE POUR LA PRESERVATION D'UN COMMERCE DANS LE CENTRE BOURG ENTRE LA COMMUNE DE ROYERE ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE AQUITAINE (EPFNA):

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 300-1, L. 321-1 à L. 321-13 et R. 321-1 à R. 321-25 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 dans sa version en vigueur portant création de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ;

Vu le projet de convention opérationnelle ci-annexé,

CONSIDÉRANT que la convention opérationnelle a pour objet de confier à l'EPFNA les missions relatives à l'acquisition de l'immeuble de la Boucherie en vue de sa préservation. Les missions de L'EPFNA comprennent la gestion courante des biens acquis et leur revente ;

CONSIDÉRANT que la convention opérationnelle précise les modalités d'acquisitions foncière et prévoit notamment l'exercice du droit de préemption par l'EPFNA ;

CONSIDÉRANT que les missions confiées à l'EPFNA ont pour objectif d'accompagner la commune de Royère de Vassivière dans son projet de préservation de la Boucherie du centre-bourg ;

CONSIDÉRANT que la convention opérationnelle définit les objectifs partagés par la commune de Royère de Vassivière et l'EPFNA, les engagements et obligations des parties, ainsi que les modalités financières d'intervention ;

CONSIDÉRANT que l'engagement financier prévu par la convention opérationnelle est limité à 130 000 d'euros ;

CONSIDÉRANT que la convention opérationnelle a une durée de 3 ans à compte de la date de l'acquisition ;

CONSIDÉRANT que la convention opérationnelle prévoit expressément que la commune de Royère de Vassivière s'engage à procéder au rachat des biens acquis par l'EPFNA en application du projet défini et de prendre en charge les frais afférant au portage qui seront engagés par l'EPFNA pour la réalisation des missions qui lui sont confiées ;

CONSIDÉRANT l'intérêt général du projet de préservation du dernier commerce de centre-bourg défini par la commune de Royère de Vassivière ;

CONSIDÉRANT la nécessité de conclure un partenariat avec l'EPFNA pour la réalisation de ce projet et sa réalisation dans des conditions techniques et financières qui ne peuvent être obtenues par d'autres moyens ;

∞ ∞ ∞

EN CONSÉQUENCE,

au regard de ce qui précède, le conseil municipal ayant délibéré, décide :

Article 1 :

D'approuver les termes de la convention opérationnelle ci-annexée pour la préservation d'un commerce dans le centre bourg entre la commune de Royère de Vassivière et l'EPFNA.

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention, tous documents y afférents et de prendre toutes décisions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

∞ ∞ ∞

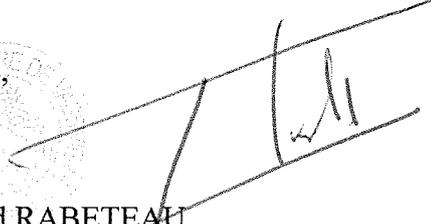
La présente délibération peut être contestée dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait et délibéré en Mairie les jours, mois et an que ci-dessus.

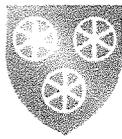
Au registre sont les signatures.

Pour extrait conforme.

Le Maire,


Raymond RABETEAU

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



Royère-de-Vassivière



CONVENTION REALISATION N°

POUR LA PRESERVATION D'UN COMMERCE DANS LE CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE ROYERE-DE-VASSIVIERE (23)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Royère-de-Vassivière, dont le siège est situé, Rue Camille Benassy, 23460 ROYERE-DE-VASSIVIERE, représentée par son Maire, **Monsieur Raymond RABETEAU** - autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° XX du conseil municipal en date du XXX ;

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

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 Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2022-XX en date du 10 mars 2022 ;

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Royère de Vassivière

La commune de Royère de Vassivière est localisée au Sud du département de la Creuse, à la frontière de la Haute Vienne. Elle est intégrée à la communauté de communes de Creuse Sud Ouest depuis le 1^{er} janvier 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par diverses routes départementales traversant le parc naturel régional des Millevaches.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population 2018	576	13 563	117 503
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-1,1%	- 0,70 %	- 0,56%
Rythme de construction de logements annuel en 2019	0	10	148
Nombre d'entreprises créées en 2020	7	87	754
Taux de vacance du parc de logements 2018	3,1 %	14,8 %	15,5 %
Nombre de personnes par ménages 2018	1,86	2,1	1,98

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'inscrit pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET 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 Personne Publique Garante 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 modalités de partenariat entre la commune de ROYERE DE VASSIVIERE et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. 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 :

	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 le xx 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).

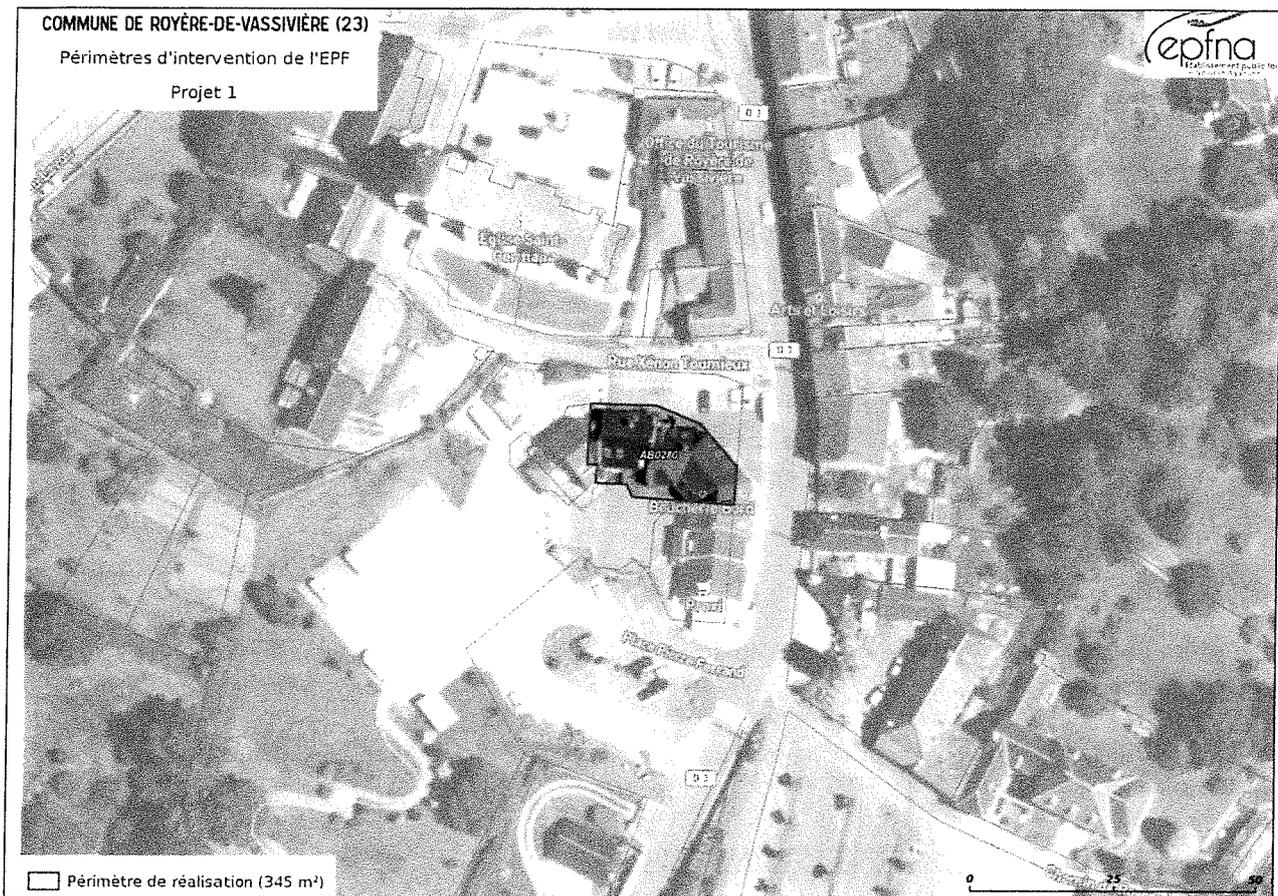
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession,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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « BOUCHERIE » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles Cadastrales</u>	<u>Surface cadastrale</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités (PPR,ER,SMS...)</u>	<u>Occupation</u>
AB n°280	316 m ²	Immeuble mixte	Lieu-dit Le Bourg – Royère de Vassivière	NC	NC	Vacant



2.2 Définition du projet

La commune de Royère de Vassivière connaît un attrait touristique à la saison estivale grâce au tourisme vert et à sa proximité avec le lac de Vassivière. Cet attrait touristique génère des besoins périodiques durant la période estivale. Parallèlement, malgré une baisse progressive de sa population ces dernières années, la municipalité souhaite préserver les activités commerciales de proximité et les services existants.

Le projet défini par la Personne Publique Contractante est le suivant :

Préservation de l'activité de Boucherie en centre-bourg

La commune est très soucieuse de préserver l'activité commerciale de son centre-bourg. Elle constate un élan d'attractivité immobilière sur le territoire suite à la crise sanitaire et dans ce cadre, elle craint l'arrivée d'un investisseur qui pourrait transformer la boucherie de la commune actuellement en vente, en gîte touristique.

Prenant appui sur cet enjeu, la commune fait appel à l'EPFNA pour se porter acquéreur de la nu propriété de l'immeuble afin de sécuriser la destination du local commercial. La collectivité se porterait elle acquéreur de l'usufruit afin de réaliser les travaux de remise aux normes et trouvera un exploitant.

2.2.A – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA acquiert la propriété identifiée dans le périmètre de la convention en démembrement de propriété. Il supportera donc la nu-propriété et la commune l'usufruit.

Au terme du délai de portage, le remembrement de la propriété se fera sur au profit de la commune de Royère de Vassivière.

Cette dernière prendra en charge la réalisation des travaux de remise aux normes ainsi que la mise à bail à un nouvel exploitant.

2.2.B – Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2022
- Cession du foncier par l'EPFNA à la commune : 2025
- Démarrage des travaux par la commune : 2023
- Mise en service : 2024/2025

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1 : SECURISATION DES BIENS

Le ou le biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

3.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront gérés directement par la commune de Royère de Vassivière en qualité d'usufruitier.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

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.

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'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 130 000 € (CENT TRENTE MILLE EUROS).

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 pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2 Accord préalable de la Personne Publique Contractante

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

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

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

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

Il est rappelé à la Personne Publique Garante 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 » mentionnés à l'article 6.1.
- 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 Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante 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 Personne Publique Garante 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 Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, 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 assujetti.

- 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 Personne Publique Garante 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.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, l'EPFNA transmettra à la Personne Publique Garante, 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 ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante 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. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue 3 ans après la date d'acquisition.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée pendant 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 éventuelles études et frais annexes liés 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 Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets 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 leur 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.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent politique Commune : Monsieur RAYMOND RABETEAU – Maire
- Cheffe de projets/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Lucile TAVARD et Arnaud HERRY

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

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

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

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

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 8 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 9 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Royère de Vassivière
représentée par son maire,

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Raymond RABETEAU

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° 2022/..... en
date du