



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 FEVRIER 2020

L'an deux mille vingt, le 27 février 2020 à 18 heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Portes de Vassivière s'est réuni en session ordinaire à la mairie d'Eymoutiers, sous la Présidence de Monsieur Jean-Pierre FAYE, Président.
Date de convocation du Conseil Communautaire : 19 février 2020

| Membres en exercice | Présents | Pouvoirs | Excusés | Absents |
|---------------------|----------|----------|---------|---------|
| 33 | 26 | 1 | 2 | 4 |

| Pour | Contre | Abstention |
|------|--------|------------|
| 27 | 0 | 0 |

Membres présents : BESNIER Michelle, BIDAUD Jean-Michel, BODIN Pascal, CHABANAT Christine, CHADELAUD Michel, CHAUVERGUE Laurence, DEVAUX Nathalie, DOLLEY Alain, FAYE Jean Pierre, GANE Isabelle, GARDELLE Bruno, GLANGEAUD Delphine, LACOUTURIERE Michel, LEFEBVRE Frankie, LENOBLE Monique, LOURADOUR Patricia, PAQUET Laurent, PLAZANET Mélanie, PONS Gérard, POURCHET Pierre, SERRU Marie Claire, SIMON Philippe, SUDRON Frédéric, TERRIER Gilles.

Suppléants avec voix délibérative : LEBLANC Christian, TESSIER Marie Claude

Membres ayant donné pouvoir : MENUCELLI Thierry donne pouvoir à CHADELAUD Michel

Membres excusés n'ayant pas donné pouvoir : PERDUCAT Daniel, PEYRISSAGUET Jean-Jacques,

Absents : CAMBOU Stéphane, DUPUY Nathalie, ROGER Edouard, SIMON Isabel

Secrétaire de séance : LENOBLE Monique

FINANCES

Délibération n° 27-2020 : EPF NA - Autorisation de signer la convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle Aquitaine relative à la création de logements adaptés aux personnes âgées en centre ville d'Eymoutiers

Monsieur le Président rappelle que la Communauté de Communes a conclu en septembre 2019 avec l'EPF NA une convention cadre pour engager un politique foncière active principalement en faveur d'une action sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique.

Pour chaque opération, une convention opérationnelle est à conclure entre l'EPF, la Communauté de Communes et la commune où l'opération a lieu.

Monsieur le Président présente le projet de convention opérationnelle proposée par l'EPF pour l'achat du foncier nécessaire à la création de logements adaptés aux personnes âgées en centre ville d'Eymoutiers.

Extrait de convention :

« ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la communauté de communes et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la communauté de communes 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 communauté de communes, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la communauté de communes et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la communauté de communes confie à l'établissement 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 communauté de communes ;
- 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 indique que la convention avec la communauté de communes et la commune s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention cadre n° CC 87-19-132 relative aux centres-bourgs et au foncier commercial en centre ancien signée le 12 novembre 2019 entre la communauté de communes et l'EPFNA.

La communauté de communes des Portes de Vassivière identifie plusieurs enjeux fonciers importants :

- renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg, en réduisant la vacance par l'amélioration de l'habitat privé et la dynamisation de l'activité commerciale ;
- optimiser le foncier des tissus urbains par le développement d'opérations de logements à l'échelle des dents creuses ;
- stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- mettre en œuvre une politique foncière vouée à la revitalisation des centralités et la valorisation des espaces naturels et agricoles.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la commune et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPFNA. L'EPFNA n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPFNA pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre correspond au secteur identifié en rouge sur la carte.

Projet 1 : Création de logements adaptés dans un immeuble de centre-ville

Site : Immeuble en cœur de ville d'Eymoutiers, rue de la Liberté, cadastré section AH numéro 630.

Descriptif : Dans un immeuble partiellement rénové en cœur de ville d'Eymoutiers, à proximité immédiate des commerces et des équipements, la communauté de communes souhaite permettre la réhabilitation des deux derniers étages (de 300m² chacun) en logements groupés pour les personnes âgées. Des travaux ont été réalisés sur la partie extérieure du bâtiment qui accueille un commerce en rez-de-chaussée, les locaux de la communauté de communes ainsi qu'un cabinet dentaire au premier étage. Le bâtiment dispose d'ores et déjà d'un ascenseur facilitant l'accès aux plateaux. La collectivité souhaiterait confier l'aménagement ainsi que la gestion de ces logements à la Société d'Équipement du Limousin (SELI) qui avait réalisé une étude de faisabilité pour cette typologie de logement sur le territoire.

L'ensemble devrait accueillir 6 à 10 logements réhabilités.

Sur ce périmètre, l'EPFNA 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 si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA 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 de **TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € H.T.)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la communauté de communes 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.

L'EPFNA 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 communauté de communes en la personne de son président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4 – DURÉE 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.

Au terme du délai de portage, au plus tard, la communauté de commune est tenue par la garantie de rachat prévue à l'article 8 du Règlement d'Intervention annexé.

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. »

Vu les Statuts de la Communauté de Communes,
Vu la délibération n° 65-2019 du 12 septembre 2019 portant autorisation de signer une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle Aquitaine,
Vu le projet de convention opérationnelle proposé par l'EPF-NA et exposé ci-dessus,

Les membres du Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décident à l'unanimité d' :

- **APPROUVER la convention opérationnelle relative à la création de logements adaptés aux personnes âgées en centre ville d'Eymoutiers avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine telle que présentée ci-dessus ;**
- **AUTORISER Monsieur le Président à la signer ;**
- **AUTORISER Monsieur le Président à signer tout document s'y rapportant.**

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

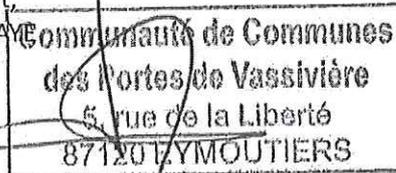
Au registre sont les signatures des membres présents.

Pour extrait conforme.
A Eymoutiers, le 02 mars 2020

Le Président,

Le Président

Jean Pierre FAYE



Acte rendu exécutoire le :

03 MARS 2020

Publié le :

03 MARS 2020