

Délibération DEL-B-2023-039

## BUREAU COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations

MARDI 23 MAI 2023

AU POLE ENVIRONNEMENT, RUE LAVOISIER A SAINT-PORCHAIRE (BRESSUIRE)

Le vingt-trois mai deux mille vingt-trois, à 16h00, le Bureau Communautaire s'est réuni au Pôle Environnement, rue Lavoisier à Saint-Porchaire (BRESSUIRE), sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, Président.

Membres : 26 – Quorum : 14

**Présents (20)** : Pierre-Yves MAROLLEAU, Cécile VRIGNAUD, Christine SOULARD, Jérôme BARON, Joël BARRAUD, Serge BOUJU, Johnny BROSSEAU, Pierre BUREAU, Yves CHOUTEAU, Dany GRELLIER, Sébastien GRELLIER, André GUILLERMIC, Marie JARRY, Pascal LAGOGUEE, Emmanuelle MENARD, Claire PAULIC, Gilles PETRAUD, Claude POUSIN, Dominique REGNIER, Anne-Marie REVEAU

**Pouvoirs (2)** : Nicole COTILLON À Pierre-Yves MAROLLEAU, Thierry MAROLLEAU À Claire PAULIC,

**Absents (6)** : Jean-Yves BILHEU, Nicole COTILLON, Thierry MAROLLEAU, François MARY, Jean Claude METAIS, Philippe ROBIN

**Date de convocation** : 17-05-2023

**Secrétaire de séance** : Madame Claire PAULIC

## AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

### **Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPF NA) - Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg de la commune de MAULEON : avenant 3 de prolongation 2024**

Annexe : projet d'avenant n°3 convention d'action foncière Mauléon (et son règlement)

**Vu** le Code de l'Urbanisme, en particulier l'article L324-2 relatif à l'établissement public foncier ;

**Vu** l'article L.5211-10 du CGCT relatif au fonctionnement du Bureau ;

**Vu** la délibération DEL-CC-2021-191 du conseil communautaire du 09 novembre 2021 relative au régime de délégations au bureau et au président par laquelle le conseil a délégué au président la « conclusion et révision des conventions avec un organisme gérant le patrimoine foncier et immobilier de la communauté d'agglomération (SAFER, EPF, SEM...) » ;

**Vu** la convention cadre n°79-14-0012 avec l'établissement public foncier de Poitou-Charentes signée le 7 avril 2015,

**Vu** la convention opérationnelle n° CCA-79-15-064 d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg avec la commune de MAULÉON et l'Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes en date du 3 mai 2016 ;

**Vu** la délibération DEL-B-2019-037 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en date du 9 avril 2019 relative à la prolongation de la

convention initiale jusqu'au 30 juin 2022 et permettant une mise en conformité des conditions de tarification et de cession ;

**Vu** la délibération DEL-B-2019-099 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en date du 17 septembre 2019 relative au renouvellement de la convention-cadre n°79-19-139 avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPFNA) relative à l'action foncière en centres-bourgs et centres-villes,

**Vu** la délibération DEL-B-2021-109 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en date du 30 novembre 2021 relative à la prolongation de la convention initiale avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine et Mauléon ;

**Considérant** la convention opérationnelle d'action foncière et ses avenants 1 et 2 en vigueur ;

**Considérant**, le projet d'avenant n°3 porté en annexe ;

La commune de Mauléon et la communauté d'agglomération ont passé le 3 mai 2016 la convention opérationnelle d'action foncière susvisée, avec l'EPF Poitou-Charentes désormais EPF Nouvelle Aquitaine, visant la concrétisation du projet communal de revitalisation du centre-bourg de Mauléon.

Cette convention a par la suite été prorogée respectivement jusqu'au 30 juin 2022 par avenant n°1 établi le 2 mai 2019, puis jusqu'au 31 décembre 2023 par avenant n°2 établi le 13 janvier 2022.

La commune de Mauléon a ainsi souhaité intervenir de façon prioritaire sur des immeubles fortement dégradés et vacants et sur un terrain en friche, insérés dans le tissu urbain et dont la requalification doit permettre d'accueillir de nouveaux habitants tout en améliorant le cadre de vie.

De nombreuses démarches ont été engagées par la commune, puis l'EPF afin d'acquérir à l'amiable les emprises concernées mais sans résultat. Aussi, à la demande de la commune, l'EPFNA a engagé la rédaction d'un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre de la démarche de revitalisation du centre-bourg de Mauléon.

En parallèle de cette procédure d'expropriation, sur deux des emprises foncières concernées par la DUP (îlot bâti place Mauléon-Kirkel et terrain rue Saint-Gabriel), la commune a sollicité un bailleur social (DEUX-SEVRES HABITAT) qui s'est positionné favorablement pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

Ces deux opérations envisagées par DSH ont été initialement programmées pour 2022 et figurent ainsi dans le contrat de mixité sociale signé par la commune avec les services de l'Etat, la Communauté d'Agglomération et les bailleurs sociaux dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 55 de loi SRU, la commune ayant été déclarée comme déficitaire par un arrêté préfectoral en date du 2 mars 2020.

Cependant, en raison du retard dans la prise de possession des biens expropriés, la cession de ces deux emprises est désormais envisagée au 1er trimestre de l'année 2024.

Le projet du bailleur social sur l'îlot sis place Mauléon-Kirkel consiste à réaliser une opération de 11 logements locatifs sociaux en démolition/reconstruction.

Concernant le terrain situé rue Saint-Gabriel, le projet consiste à créer 4 logements locatifs sociaux en construction neuve ainsi que la création de 14 places de stationnement pour les besoins de l'école située à proximité immédiate.

L'EPFNA s'est également vu transférer la propriété du bien sis 4 rue de la Sagesse. Il s'agit d'une maison en ruine située dans un virage et comprenant un terrain enfriché.

La commune de Mauléon a délibéré le 6 février 2023 afin de procéder au rachat de cette propriété auprès de l'EPFNA au cours de l'année 2023.

Le projet sur ce bien consisterait à réaliser des aménagements publics.

La convention opérationnelle d'action foncière arrivant à échéance le 31 décembre 2023, le présent avenant a donc pour objet de proroger sa durée jusqu'au 31 décembre 2024 afin de disposer du temps nécessaire pour procéder à la rétrocession des biens au bailleur social.

Le présent avenant a également pour objet de modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention par suite de l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

Celui-ci établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière accordée à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ». Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

**Le bureau communautaire, est invité à :**

- **approuver la prolongation de la convention initiale avec la commune de Mauléon et l'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine jusqu'au 31 décembre 2024 ;**
- **approuver la modification du préambule de la convention afin de prendre en compte le nouveau programme pluriannuel 2023-2027 pour l'EPF NA et ses modalités d'intervention ;**
- **adopter en conséquence la modification de la convention initiale par avenant n°3 porté en annexe jointe ;**
- **autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.**

**Après en avoir délibéré,**

**Le bureau adopte à l'unanimité cette délibération.**

**31 MAI 2023**

Transmis en préfecture le

Notifié ou publié le

**31 MAI 2023**

Le Président,

-certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte

-informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification/ou publication.

Pour extrait conforme,  
Le Président de la Communauté  
d'Agglomération du Bocage Bressuirais,  
Pierre-Yves MAROLLEAU,



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 - 2027



**AVENANT N° 3**  
**A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCA 79-15-064**  
**D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE MAULEON (79)**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

La **Commune de Mauléon**, dont le siège est situé Place de l'Hôtel de Ville – BP 32 – 79700 MAULEON, représentée par son Maire, Monsieur **Pierre-Yves MAROLLEAU**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

**d'une part, et**

La **Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Vice-Président, Monsieur **Claude POUSIN**, dûment habilité par délibération du Bureau communautaire n° .....

Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **l'EPCI** »

**d'autre part, et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2023-XX du 22 juin 2023,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

La Commune de Mauléon, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé une convention opérationnelle (annexe n°1) le 3 mai 2016 visant une action foncière dans le cadre de la revitalisation du centre-bourg de Mauléon. Cette convention a par la suite été prorogée jusqu'au 30 juin 2022 par un avenant n°1 signé le 2 mai 2019 (annexe n°2) puis jusqu'au 31 décembre 2023 par un avenant n°2 signé le 13 janvier 2022 (annexe n°3).

La Commune a ainsi souhaité intervenir de façon prioritaire sur des immeubles fortement dégradés et vacants et sur un terrain en friche insérés dans le tissu urbain et dont la requalification doit permettre d'accueillir de nouveaux habitants et d'améliorer le cadre de vie.

De nombreuses démarches ont été engagées par la Commune puis par l'EPFNA afin d'acquérir à l'amiable les emprises foncières concernées mais sans résultat. Aussi, à la demande de la Commune, l'EPFNA a engagé la rédaction d'un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre de la démarche de revitalisation du centre-bourg de Mauléon.

Ainsi, les biens nécessaires à la réalisation des opérations envisagées par la Commune ont été déclarés d'utilité publique et cessibles par un arrêté préfectoral en date du 6 août 2019. Les ordonnances d'expropriation portant transfert de propriété ont été rendues par le Juge de l'expropriation le 1<sup>er</sup> décembre 2020. L'EPFNA a pu bénéficier de la jouissance des biens expropriés le 1<sup>er</sup> juillet 2022, à l'issue de la procédure d'expropriation avec le paiement des indemnités de dépossession. De ce fait, l'EPFNA maîtrise l'ensemble des biens inscrits dans le périmètre de réalisation de la convention.

En parallèle de cette procédure d'expropriation, sur deux des emprises foncières concernées par la DUP (îlot bâti place Mauléon-Kirkel et terrain rue Saint-Gabriel), la Commune a sollicité un bailleur social (Deux-Sèvres Habitat) qui s'est positionné favorablement pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces deux opérations envisagées par DSH ont été initialement programmées pour 2022 et figurent d'ailleurs dans le contrat de mixité sociale signé par la Commune avec les services de l'Etat dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 55 de loi SRU, la Commune ayant été déclarée comme déficitaire par un arrêté préfectoral en date du 2 mars 2020.

Cependant, en raison du retard dans la prise de possession des biens expropriés, la cession de ces deux emprises est désormais envisagée au 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2024.

Le projet du bailleur social sur l'îlot Mauléon-Kirkel consiste à réaliser une opération de 11 logements locatifs sociaux en démolition et reconstruction. Concernant le terrain rue Saint-Gabriel, le projet consiste à créer 4 logements locatifs sociaux en construction neuve ainsi que la création de 14 places de stationnement pour les besoins de l'école située à proximité immédiate.

L'EPFNA s'est également vu transférer la propriété du bien sis 4 rue de la Sagesse. Il s'agit d'une maison en ruine située dans un virage et comprenant un terrain enfriché. La Commune a délibéré le 6 février 2023 afin de procéder au rachat de cette propriété auprès de l'EPFNA au cours de l'année 2023. Le projet sur ce bien consisterait à réaliser des aménagements publics.

La convention arrivant à échéance le 31 décembre 2023, le présent avenant a donc pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2024 afin de disposer du temps nécessaire pour procéder à la rétrocession des biens au bailleur social.

Le présent avenant a également pour objet de modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

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

### **ARTICLE 1 – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)**

***Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.***

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 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.

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 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION**

***Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 5.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :***

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2024, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;

- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Mauléon  
représentée par son Maire,

**Pierre-Yves MAROLLEAU**

La Communauté d'agglomération du Bocage  
Bressuirais

représenté par son Vice-Président,

**Claude POUSIN**

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

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES** n° 2023/XX en date du .....

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CCA 79-15-064

Annexe n°2 : Avenant n°1

Annexe n°3 : Avenant n°2