



EXTRAIT DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE VERAC - SEANCE DU 2 OCTOBRE 2021

L'an deux mil vingt et un, le deux octobre à neuf heures trente, les membres formant le Conseil Municipal se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal de la mairie de VERAC, sous la présidence de M. BEC Dominique, Maire, pour y délibérer des questions inscrites à l'ordre du jour.

Nombre de conseillers	15	Date de convocation	10/09/2021
En exercice	15	Date de la séance	02/10/2021
Présents	11	Heure de la séance	9H30
Votants	14	Lieu de la séance	Salle Conseil Municipal
Quorum	8	Président de séance	Dominique BEC

MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL	PRESENTS	ABSENTS	POUVOIR A
BEC Dominique	X		
MAUBERT-SBILE Karine	X		
CARRIE Geneviève	X		
MALARET Stéphane	X		
LIPPS Pascal	X		
CANO-DUMONT Geneviève		excusée	
CATALOGNA Magali	X		
CASTREC Yves	X		
GISTAIN Marie-Angèle	X		
GUERIN Evelyne		excusée	BEC Dominique
HAGUENIN Mélanie	X		
HAUCHARD Béatrice		excusée	Cyril REBEL
LENE Luc		excusé	MAUBERT-SBILE Karine
LEON Frédéric	X		
Cyril REBEL	X		

Secrétaire de séance : Karine MAUBERT-SBILE

N° 202114-0210 DÉLIBÉRATION PORTANT SUR LA CONVENTION D'INTERVENTION DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

La commune de Verac a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPFNA, une opération de revalorisation dans son centre-bourg pour le développement de son habitat et la dynamisation de ses commerces. Consciente de l'organisation déstructurée et déliée de son tissu urbain la commune souhaite créer une centralité, un lieu de réunion des commerces, de la population, des services, qui deviendrait à terme le centre-bourg, aujourd'hui peu lisible.

La commune de Verac, consciente de la nécessité d'une intervention publique en centre ancien a engagé cette réflexion, dans un premier temps, à travers son Plan Local d'Urbanisme. En parallèle et dans le but de contribuer à la redynamisation du village, elle a acheté plusieurs biens immobiliers vacants dans son centre-bourg

Dans le cadre du PLU, la municipalité a recentré les possibilités d'urbanisation du centre-bourg en envisageant la création d'un éco-quartier.

Dans le PLU approuvé le 27 juin 2013, il se situait en zone agricole.



Dans celui, arrêté ce jour, le périmètre du projet est fixé en zone à urbaniser (AU).
Un arrêté de création de ZAD a été pris le 10 février 2021 sur le périmètre du futur écoquartier.

La commune souhaite mettre en place une réflexion autour de l'organisation du tissu urbain dans le but de créer une véritable centralité. Un large spectre d'actions seront nécessaires afin d'engager une revalorisation pérenne du centre-bourg, en approchant à la fois l'habitat, le commerce, les services, les espaces publics et les flux de circulation (douce, routière, stationnement).

L'EPFNA est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

Il 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, par la présente convention, accompagnera la commune 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.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

DECISION

Après avoir pris connaissance de la convention et en avoir délibéré, le Conseil Municipal :
- Autorise monsieur le Maire à signer la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement du centre-Bourg.

VOTE : **CONTRE 0** **ABSTENTION 0** **POUR 14**

Le Maire,
certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.
A Verac, le 5 octobre 2021

Pour copie conforme,

Le Maire de VERAC
Dominique BEC



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-21-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPEMENT DU CENTRE-BOUG**

ENTRE

LA COMMUNE DE VERAC (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La commune de Verac dont la Mairie est située 1 le Bourg – 33240 Verac, représentée par son maire, **Monsieur Dominique BEC**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 26.09.2021,
Ci-après dénommée « la commune » ;

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° en date du,
Ci-après dénommé « L'EPFNA » ;

D'autre part

Envoyé en préfecture le 05/10/2021
Reçu en préfecture le 05/10/2021
Affiché le
ID : 033-213305428-20211002-2021140210-DE



Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE VÉRAC (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètre de veille (16,71 ha)
 Foncier communal

PRÉAMBULE

La commune de Vérac

La commune de Vérac est située au nord du Département de la Gironde, entre Libourne et Saint-André-De-Cubzac. Elle se situe au sein de la couronne périurbaine de l'aire urbaine de Bordeaux. Elle appartient à la Communauté de communes du Fronsadais, et à l'arrondissement de Libourne. La Communauté de commune comprend 18 communes, dont Vérac est la 8^{ème} plus importante en termes de population.

La commune est traversée par le 45ème parallèle, et de ce fait elle est située à égale distance du pôle Nord et de l'équateur terrestre (environ 5 000 km).

Organisée en grappes éparses, la commune a une structure urbaine très dispersée et un centre-bourg difficilement lisible du fait de ce mitage rural.

La commune compte une population en constante augmentation depuis 1975. Ce phénomène est en partie dû à une natalité élevée et un taux de mortalité faible, mais aussi à sa situation géographique qui lui permet d'être à 8 minutes de Galgon la ville centre de la Communauté de communes du Fronsadais et à 20 minutes en voiture de Libourne et de Saint-André-de-Cubzac.

La population de la commune a doublé en 40 ans, elle est passée de 465 habitants en 1975 à 931 habitants en 2018. De plus grâce à l'échangeur de Saint-André-De-Cubzac et à celui de Libourne à 15km, elle capte une partie de la population en provenance de la Métropole désireuse de s'installer au sein d'un cadre de vie préservé avec un prix du foncier modéré et des loyers abordables.

Cette attractivité de la commune de Vérac se retrouve également à travers son taux de résidences principales qui atteint 91% en 2017, et un taux de logements vacants faible (33 logements sur 382). Néanmoins le nombre de logements vacants a augmenté de 1% sur la commune entre 2011 et 2014.

Les résidences principales sont en grande majorité (96,11%) des maisons de 4 pièces et plus (86,5%). Le pic de constructibilité des maisons sur la commune est atteint entre les années 70 et 90. Le nombre de logements à plus que doublé en 50 ans sur la commune passant de 162 en 1968 à 380 en 2016.

La plupart de la population active de la commune travaille dans la zone. La commune garde, depuis 2011, un taux de population active ayant un emploi autour de 70%, les retraités représentant ~~71%~~ ^{18,1%} de la population. En effet, sur 451 actifs qui ont un emploi, 404 travaillent à Vérac ou dans ses alentours. La commune présente un bon dynamisme économique par l'existence de 85 établissements sur le territoire notamment représentée à travers les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires, dans les domaines du commerce, transports, services divers, administration publique, enseignement, santé, social.

La commune comprend sur son territoire « Le Bélier Vérac » qui emploie plus de ~~30~~ ⁷⁶ salariés pour la fabrication de pièces aéronautiques ~~et qui vivent pour la plupart sur la commune de Vérac.~~

Cette évolution permet de constater que la commune attire depuis déjà plusieurs décennies de nouveaux ménages désireux de s'installer dans un cadre de vie préservé et à l'écart de la Métropole Bordelaise. Cette urbanisation s'est réalisée par un mitage urbain à la périphérie du centre-bourg par la construction de lotissements et de pavillons formant de véritables hameaux excentrés du centre-bourg historique.

Le Projet de la commune de Vêrac :

La commune de Vêrac a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPFNA, une opération de revalorisation dans son centre-bourg pour le développement de son habitat et la dynamisation de ses commerces. Consciente de l'organisation déstructurée et déliée de son tissu urbain la commune souhaite créer une centralité, un lieu de réunion des commerces, de la population, des services, qui deviendrait à terme le centre-bourg, aujourd'hui peu lisible.

La commune de Vêrac, consciente de ces problématiques de mitage et de la nécessité d'une intervention publique en centre ancien a engagé cette réflexion, dans un premier temps, à travers son Plan Local d'Urbanisme. En effet, ce dernier est en cours de modification et s'inscrit dans une véritable politique de redynamisation du bourg.

Dans un deuxième temps, elle a commencé à acheter plusieurs fonciers vétustes au sein de son centre-bourg dans le but de les démolir pour y installer un café/restaurant avec des logements aux étages.

Problématique complexe la commune souhaite concrétiser un partenariat avec l'EPFNA afin de l'assister de deux manières :

- Dans un premier temps par la mise en œuvre du projet urbain de redynamisation du centre-bourg à travers une dynamique de « recyclage urbain ». En ce sens, l'objectif est une intervention publique sur plusieurs fonciers ciblés dans le cadre d'une reconversion de sites en logements/commerces, de la préservation du patrimoine bâti existant, ou en vue de démolitions de verrous urbaines.
- Dans un second temps, la commune de Vêrac souhaite créer un éco-quartier en plein centre de son bourg. Dans le PLU approuvé le 27 juin 2013 le périmètre du futur écoquartier se trouve en zone A. Le futur PLU de la commune, arrêté le 24 octobre 2020 a inscrit ce périmètre en tant qu'Opération d'Aménagement Programmée et en zone 1AUA au PLU.
Un arrêté de création de ZAD a été pris le 10 février 2021 sur le périmètre du futur écoquartier.

La commune souhaite mettre en place une réflexion autour de l'organisation du tissu urbain dans le but de créer une véritable centralité. Un large spectre d'actions seront nécessaires afin d'engager une revalorisation pérenne du centre-bourg, en approchant à la fois l'habitat, le commerce, les services, les espaces publics et les flux de circulation (douce, routière, stationnement).

En conclusion, le projet de la commune de Vêrac repose sur une volonté de mise en valeur de son centre-bourg à travers la valorisation de foncier bâti et non bâti visant à la fois la production de logements et de commerces.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'EPFNA est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, 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. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, **L'EPFNA** n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, **L'EPFNA** appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.

Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, **L'EPFNA** n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, **L'EPFNA** appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

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.

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

Dans le cadre de la présente convention, **L'EPFNA** a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de

friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, **la commune** confie à l'EPFNA 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 commune** ;
- 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 vente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

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

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

Ce périmètre correspond au centre-bourg de **la commune** (en vert sur la carte).

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 commune**. L'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec **la commune** et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.

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

Le droit de préemption sera délégué au cas par cas à l'EPFNA sur ce périmètre.

Que ce soit dans le domaine du commerce ou de l'habitat, l'intervention de **la commune** et de l'EPFNA devra se faire au sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

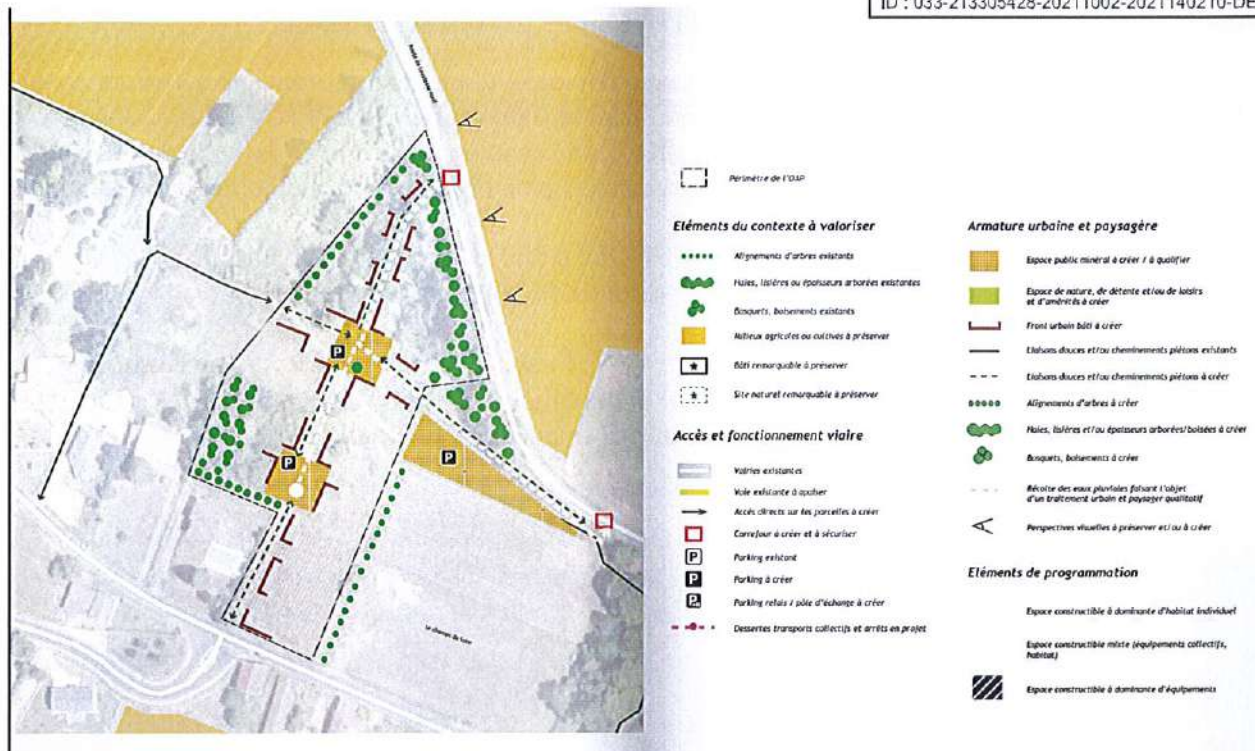
- Projet d'Ecoquartier



Site : Le site se compose de trois parcelles cadastrées section AE n°57-60-61p. Les parcelles sont d'une superficie respective de 9700m², 936m² et 2000m² environ, soit une superficie totale d'environ 12 666m². Le reste de la parcelle AE n°61 sera réservé à la création d'un parking destiné notamment aux habitants de l'écoquartier. Ces parcelles se trouvent en zone 1AU au futur PLU de **la commune**, arrêté le 24 octobre 2020, et est inscrit en OAP.

Un arrêté de création de ZAD a été pris le 10 février 2021 sur le périmètre du futur écoquartier.

Projet : **La commune** a identifié plusieurs parcelles à proximité immédiate du centre-bourg afin d'accueillir un écoquartier. Au sein de cet écoquartier se tissera un réseau de cheminement piéton permettra la liaison entre l'écoquartier, le champ de foire et le centre-bourg. Il est prévu une densité de 15 à 20 logements, avec un objectif de mixité sociale.



Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

Il préemptera avec l'accord de **la commune** de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de **la commune**.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce périmètre, à travers une délibération de délégation du DPU à l'EPFNA du titulaire du droit de préemption.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, l'EPFNA pourra mener avec **la commune** une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Suite à l'acquisition, **la commune** et l'EPFNA réaliseront un cahier des charges de consultation en vue de céder les fonciers acquis et de permettre la réalisation du projet validé par **la commune**.

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 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **la commune** 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, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de **la commune** en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

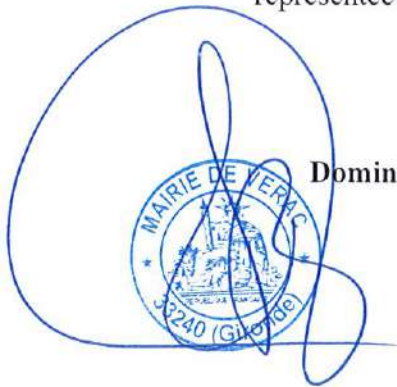
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de **la commune** 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.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de La Véraç
représentée par son Maire,

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



Dominique BEC

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier,
n° en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Envoyé en préfecture le 05/10/2021

Reçu en préfecture le 05/10/2021

Affiché le



ID : 033-213305428-20211002-2021140210-DE