



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du mardi 6 juillet 2021

DÉLIBÉRATION

N° 82 - 06.07.2021

En exercice ...28
Présents23
Votants22
Abstention3

**PÔLE AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
28. URBANISME**

**Logements – Signature d'une convention projet avec
l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Commune de Sainte Marie de Ré
Opération de zone artisanale intercommunale**

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
Le 6 juillet,**

Le Conseil Communautaire, dûment convoqué le 30 juin 2021, s'est réuni en séance ordinaire à la Communauté de Communes de l'Île de Ré, salle Communautaire, sous la présidence de Monsieur Lionel QUILLET.

Délégués titulaires présents :

Ars en Ré : Mme Danièle PÉTINIAUD-GROS, M. Jérôme DUMOULIN,
Le Bois-Plage : M. Gérard JUIN, Mme Sandrine PERCHAS, M. Jean-Pierre GAILLARD,
La Couarde sur Mer : M. Patrick RAYTON,
La Flotte : M. Jean-Paul HÉRAUDEAU, M. Patrick SALEZ,
Loix : M. Lionel QUILLET, M. Patrick BOUSSATON,
Les Portes en Ré : M. Alain POCHON, M. Patrick BOURAINE
Rivedoux Plage : M. Patrice RAFFARIN, Mme Simone FOULQUIER, M. Marc CHAIGNE,
St. Clément des Baleines : M. Daniel TASSIGNY,
Ste Marie de Ré : M. Didier LEBORGNE, Mme Anne PAWLAK, M. Jean-Philippe GUILLEMOTEAU, M. Didier GUYON,
St. Martin de Ré : M. Patrice DÉCHELETTE, Mme Chantal ZELY-TORDJMANN, M. Jean-Paul GOUSSARD.

Délégués titulaires absents et excusés :

Madame Gisèle VERGNON, Madame Lina BESNIER, Madame Peggy LUTON (donne pouvoir à Monsieur Patrick RAYTON), Madame Annie BERGERON (donne pouvoir à Monsieur Jean-Paul HÉRAUDEAU), Monsieur Roger ZELIE (donne pouvoir à Madame Gisèle VERGNON)

Secrétaire de séance : Monsieur Daniel TASSIGNY

* * * * *

AR PREFECTURE

017-241700459-20210706-D202182-DE
Reçu le 08/07/2021



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du mardi 6 juillet 2021

DÉLIBÉRATION

N° 82 - 06.07.2021

En exercice ...28
Présents23
Votants22
Abstention3

PÔLE AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE 28. URBANISME

**Logements – Signature d'une convention projet avec
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Commune de Sainte Marie de Ré
Opération de zone artisanale intercommunale**

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, modifié par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 renommant cet établissement en « Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine » (EPFNA) et étendant ses compétences sur l'ensemble des départements de la Charente, la Charente-Maritime, la Corrèze, la Creuse, la Dordogne, la Gironde, le Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen, les Deux-Sèvres, la Vienne et de la Haute-Vienne,

Vu les statuts de la Communauté de communes de l'Ile de Ré, et notamment le 1^{er} du 2^{ème} groupe de l'article 5.2 relatif à la politique du logement social d'intérêt communautaire, entérinés par arrêté préfectoral en date du 06 avril 2021,

Vu la définition de l'intérêt communautaire et notamment l'alinéa 1 du 2^{ème} groupe de l'article 5.2 relatif à l'acquisition, la rénovation, la construction, l'aménagement, la participation pour tous logement locatifs sociaux d'intérêt communautaire par portage foncier et/ou par participation financière pour les opérations d'au moins 20 logements,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 17 décembre 2019 et notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation A9 – Les Gruasses,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 6 juillet 2021 autorisant le Président à signer avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine une convention cadre portant sur l'acquisition de terrains dédiés à la réalisation de projets de logements à loyers maîtrisés, d'équipements et de zone d'activité,

Vu le projet de convention projet annexé à la présente délibération,

Vu l'avis favorable de la Commission littoral, grands travaux et économie en date du 15 juin 2021,

Considérant qu'afin de mettre en œuvre le projet de nouvelle zone artisanale intercommunale et d'un équipement, entrant dans les compétences de la Communauté de communes pour la partie activité économique et dans les compétences de la Commune pour la partie équipement, il est nécessaire de réaliser l'acquisition foncière de 31 000 m² de terrain situé au lieu-dit « les Gruasses » à Sainte Marie de Ré ;

Considérant que cette opération vise à favoriser le maintien et le développement de la vie permanente sur l'Ile de Ré,

AR PREFECTURE

017-241700459-20210706-D202182-DE
Reçu le 08/07/2021



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du mardi 6 juillet 2021

DÉLIBÉRATION

N° 82 - 06.07.2021

En exercice ...28
Présents23
Votants22
Abstention3

PÔLE AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE 28. URBANISME

**Logements – Signature d'une convention projet avec
l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Commune de Sainte Marie de Ré
Opération de zone artisanale intercommunale**

Considérant que l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, 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 ;

Considérant que la Communauté de communes souhaite faire appel à l'Établissement Public Foncier pour l'accompagner dans les démarches d'acquisitions foncières sur ce projet ;

Considérant que pour la bonne mise en œuvre du projet, il est proposé que cette convention soit tripartite, incluant ainsi la Commune de Sainte Marie de Ré, acteur indispensable de ce projet ;

Considérant que la convention, d'une durée de 6 ans vise à permettre l'acquisition par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine de l'emprise nécessaire d'environ 31 000 m² avec un engagement financier maximum de 800 000 € HT ;

Considérant que les crédits correspondants seront inscrits au Budget Annexe ZAE ;

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité (abstentions de Messieurs Patrick SALEZ, Didier GUYON et de Madame Simone FOULQUIER) :

- d'approuver les termes du projet de convention, dont copie est jointe en annexe,
- d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité à cet effet, à la signer, ainsi que tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Affichée le : 9 juillet 2021

Le Président

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification. Rappelle, que, depuis le 1er décembre 2018, il est également possible de déposer un recours juridictionnel sur l'application internet : télécours citoyens, en suivant les instructions disponibles à : www.telerecours.fr

AR PREFECTURE

017-241700459-20210706-D202182-DE
Reçu le 08/07/2021

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-21-... D'ACTION FONCIERE POUR LA MAITRISE FONCIERE DES EMPRISES NECESSAIRES A L'AMENAGEMENT DE LA ZAE DE SAINTE-MARIE-DE-RE EN DENSIFICATION URBAINE

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE

LA COMMUNE DE SAINTE-MARIE-DE-RE

ET

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

ENTRE

La Communauté de Communes de l'Ile de Ré dont le siège est situé au 3 Rue du Père Ignace – 17410 Saint-Martin-de-Ré, représentée par son Président, **Monsieur Lionel QUILLET**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la CDC** » ;

La Commune de Sainte-Marie-de-Ré dont le siège est situé au 32 Avenue de la République – 17740 Saint-Martin-de-Ré, représentée par son Maire, **Madame Gisèle VERGNON**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du,

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 à compter du 2 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2021-..... du 28 mai 2021;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

AR PREFECTURE

017-241700459-20210706-D202182-DE
Reçu le 08/07/2021

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ÎLE DE RÉ (17)

Commune de Sainte-Marie-de-Ré

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



 Périmètre de réalisation (5,11 ha)
AR PREFECTURE

017-241700459-20210706-D202182-DE
Reçu le 08/07/2021

PRÉAMBULE

L'EPFNA accompagne les collectivités (communes et intercommunalités) dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, au travers d'un conventionnement, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités (communes et intercommunalités), dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

La Communauté de Communes de l'île de Ré

Créée le 30 décembre 1993 et la CDC de l'île de Ré regroupe toutes les communes de l'île de Ré, soit Saint-Martin-de-Ré, son siège, Ars-en-Ré, Le-Bois-Plage-en-Ré, la-Couarde-sur-Mer, La-Flotte, Loix, Les-Portes-en-Ré, Rivedoux-Plage, Saint-Clément-des-Baleines et Sainte-Marie-de-Ré pour une population de 17 455 habitants.

La CDC couvre un territoire de 85,30 km² Territoire insulaire et littoral du nord-Ouest du département, la CDC est limitrophe de la Communauté d'Agglomération et de la Ville de La Rochelle (quartier de la Palice) et entretient des liens importants avec cette dernière. Elle appartient d'ailleurs historiquement à la province d'Aunis dont la capitale était La Rochelle.

L'île de Ré possède un réseau de transport intra-insulaire (navettes communautaires) et également permettant de relier l'île au continent par le pont (bus du conseil départemental) mais aussi par bateaux-bus depuis le port de La Rochelle. Des vedettes relient également l'île de Ré et l'île d'Aix en saison touristique. La gare ferroviaire la plus proche est celle de La Rochelle, d'ailleurs reliée par navette depuis l'ensemble des Communes de l'île. Cette desserte permet notamment pour partie d'alléger la charge sur les axes de communication en période estivale. Le pont reliant l'île au continent est d'ailleurs payant afin d'inciter les usagers à prendre ces transports (notamment le bus régulier et à bas prix) et emprunter les itinéraires cyclables (le pont est gratuit pour les vélos). L'île de Ré dispose d'ailleurs d'un très bon réseau de pistes cyclables desservant l'ensemble de son territoire.

Il est par ailleurs à noter que l'aéroport le plus proche est celui de La Rochelle- Ile de Ré situé à proximité du pont reliant le continent à l'île.

Ainsi, la CDC possède des atouts ayant trait, entre autres, à ses caractéristiques littorales et insulaires et à sa localisation à proximité immédiate de l'Agglomération de La Rochelle tout en étant à la fois un bassin de vie dynamique et une destination touristique très réputée.

A l'échelle de la CDC, une stagnation voire baisse démographique est observée depuis 2006 (-1% entre 2006 et 2017). A titre de comparaison, le Département de Charente-Maritime a connu une croissance de 8% sur cette même période.

AR PREFECTURE

017-241700459-20210706-D202182-DE
Reçu le 08/07/2021

Il faut d'ailleurs noter des disparités démographiques entre les Communes. Les Communes du nord de l'île ont en effet une tendance à stagner voire à perdre de la population à l'année depuis 2007, exceptée la Commune de Loix qui a gagné des habitants, alors qu'au sud de l'île, les Communes de Rivedoux-Plage et de Sainte-Marie-de-Ré ont réussi à maintenir leur population voire à gagner des habitants à l'année.

On relève d'une manière générale sur l'île les indicateurs démographiques suivants :

- Un solde migratoire de 0,3% en moyenne / an entre 2012 et 2017 ;
- Un solde naturel négatif depuis 50 ans
- 60% de la population a plus de 45 ans dont 40% plus de 60 ans

En dehors de cette analyse démographique, la CDC connaît une forte attractivité résidentielle principale et secondaire. Ainsi, elle profite d'un parc de logements récent puisque 42% des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2015.

En revanche, on observe depuis 2007 une augmentation du nombre de logements totaux (21 816 logements en 2007, 22 635 logements en 2017) coïncidant avec une stagnation de la population. Cela coïncide d'ailleurs avec un desserrement des ménages impliquant de nouveaux besoins en typologies de logements.

Du point de vue économique, la CDC génère une activité économique importante avec 6 283 emplois en 2017 (6 105 en 2007) concentrés en partie dans la sphère tertiaire (notamment liés à l'artisanat et au tourisme). Avec 75% de l'activité, le secteur est largement dominant sur l'île de Ré. Il faut également noter que la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprise représente presque 18% de la population Rétaise, soit le double de la moyenne départementale. Les petites entreprises et commerces sont donc prépondérants sur l'île, établissements liés pour partie au tourisme.

La CDC de l'île de Ré a approuvé son PLUi le 17 décembre 2019. Ce dernier prévoit plusieurs orientations d'aménagement et de programmations sur l'ensemble des Communes de l'île avec une réelle volonté de développement raisonné et équilibré autour de la production de logements notamment sociaux, le renforcement de l'attractivité économique avec notamment la création d'une nouvelle zone artisanale, l'amélioration des entrées et traversées de bourgs et également une volonté de préserver les espaces naturels. La CDC de l'île de Ré souhaite à ce titre renouveler son partenariat avec l'EPFNA pour l'accompagner dans ces thématiques.

Le Projet de la Collectivité :

Afin de pérenniser sa population annuelle et de rediriger son économie locale pour partie vers une sphère plus productive et annuelle (beaucoup d'activité saisonnière), la CDC de l'île de Ré souhaite créer une offre foncière pour le développement des entreprises. La densification des zones d'activités existantes est envisagée mais ces dernières sont remplies à une moyenne de 90%. C'est pour cette raison que dans le cadre de son PLUi, la CDC a identifié une emprise non bâtie située au nord du bourg de Sainte-Marie-de-Ré, le long d'un des axes principaux de l'île (la RD 201 traversant l'île par le sud) en continuité d'habitations et d'une station d'épuration, pour la réalisation d'une zone d'activités économiques en densification de l'existant.

Ce projet, de compétence communautaire et en déclinaison de la convention cadre entre l'EPFNA et la CDC de l'île de Ré a notamment vocation à accueillir des activités d'artisanat ainsi que plusieurs équipements et services publics locaux. Dans le cadre de ce partenariat, la CDC fournira à l'EPFNA les documents relatifs aux diagnostics environnementaux (inventaires faune-flore...) ainsi que sa stratégie de compensation environnementale afin de s'assurer de la viabilité du projet.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

HR PRÉFECTURE

017-241700459-20210706-D202182-DE
Reçu le 08/07/2021

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'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 à 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) ;
- l'optimisation 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.

AR PREFECTURE

017-241700459-20210706-D202182-DE
Reçu le 08/07/2021

L'EPFNA accompagnera **l'EPCI** 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.

Conformément à la convention cadre, **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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, **la CDC** 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, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses
- ◆ Participation aux études menées par **la CDC**
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente 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.

017-241700459-20210706-D202182-DE
Reçu le 08/07/2021

Les modalités principales de l'action de l'EPFNA sont notamment :

- l'intervention de l'EPFNA ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPFNA a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la Collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction ;
- le projet est du ressort de la Collectivité, que l'EPFNA peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, préfaisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références ;
- la négociation amiable est le mode d'acquisition à privilégier sur les fonciers de réserve moyen et long terme ;
- les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPFNA centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de la délégation du DPU, ainsi que celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la Collectivité d'engager une préemption. A ce titre, l'EPFNA doit en être destinataire au plus tard 7 (sept) jours suivant la réception de la DIA en mairie. De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

L'EPFNA pourra engager une étude de gisements fonciers complémentaires afin d'identifier les emprises en dents creuses du tissu urbain de centre-bourg.

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge (sur la carte).

Projet 1 : « ZAE des Gruasses »

Cette emprise non bâtie d'une surface d'environ 3ha est située le long de la RD 201 et entre le bourg de Sainte-Marie-de-Ré et sa station d'épuration. Le projet envisagé est la création d'une nouvelle zone d'activités économiques afin de renforcer l'attractivité économique du territoire Rétais, en densification de l'urbanisation. Ce foncier étant actuellement à usage agricole, le projet ne sera possible qu'aux conditions suivantes :

- Purge du droit de préemption de la SAFER
- Production d'un inventaire faune flore (ou fourniture de l'existant) et de la stratégie de compensation environnementale
- Résiliation des baux ruraux et indemnisation des fermiers

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre. Le capacitaire étant à définir sur tous ces sites, la CDC et l'EPFNA pourront convenir de mener une étude afin de les déterminer.

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

ARTICLE 3. – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

D'une manière générale, il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les

MR PREFECTURE

017-241700459-20210706-D102182-DE

Reçu le 08/07/2021

termes des négociations engagées auprès des propriétaires et des exploitants agricoles. Ils s'engagent également à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

Article 3.1 – Engagements de la commune et de la CDC de l'île de Ré

La commune et la CDC s'engagent à :

- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure, dont la Commune ou la CDC auraient connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus ;
- faire connaître de l'EPFNA tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que la Commune et la CdC identifieraient ;
- porter à connaissance de l'EPFNA évolution, majeure et/ou mineure, du PLUi par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par l'EPFNA.

Article 3.2 – Engagements de l'EPFNA

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à :

- mener une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre non d'ores et déjà maîtrisé par l'EPFNA et/ou la CDC;
- déterminer les prix de négociation et d'acquisitions de concert avec la CDC.

Article 3.3 – Cas particulier du recours à la DUP

La finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. Après délibération de la collectivité, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera alors menée par l'EPFNA, de la constitution du dossier de DUP à la réalisation des expropriations et au portage.

ARTICLE 4. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (800 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **la CDC** 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 CDC** en la personne de son Président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 5. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est **de 6 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 CDC** 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

AR PREFECTURE

Fait à le en 4 exemplaires originaux
Reçu le 08/07/2021

La Communauté de Communes de l'Île de Ré,
Représentée par son Président,

**L'Établissement Public Foncier
De Nouvelle-Aquitaine**
Représenté par son Directeur Général,

Lionel QUILLET

Sylvain BRILLET

La Commune de Sainte-Marie-de-Ré,
Représentée par son maire

Gisèle VERGNON

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN**

n° du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre

AR PREFECTURE

017-241700459-20210706-D202182-DE
Reçu le 08/07/2021