

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

D'ACTION FONCIERE POUR LA PRÉSERVATION DE LA MAISON DE SANTÉ DE LA COMMUNE DE MAINSAT

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARCHE ET COMBRAILLE EN AQUITAINE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

entre

La **Communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est rue de l'Étang – 23700 Marche et Combraille en Aquitaine, représentée par son Président, **Monsieur Alexandre VERDIER**, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire du 6 octobre 2021

Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** »

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-2021- du 19 octobre 2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

Accusé de réception en préfecture
023-200067593-20211006-2021-165-DE
Date de télétransmission : 13/10/2021
Date de réception préfecture : 13/10/2021

Identification périmètres d'intervention

COMMUNE DE MAINSAT (23)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



 Périmètre de réalisation (1013 m²)

Accusé de réception en préfecture 023-200067503-20211006-2021-169-DIE
Date de télétransmission : 13/10/2021
Date de réception préfecture : 13/10/2021

PRÉAMBULE

La commune de Mainsat

La commune de Mainsat, est une commune rurale située à l'Est du département de la Creuse, à proximité immédiate des villes d'Aubusson et d'Auzances. Cette collectivité est composée de 57 hameaux s'étendant sur une superficie d'environ 3500 hectares parsemée d'espaces verts et bleus avec ses étangs, ses bois et ses champs.

En corrélation avec les tendances démographiques relevées à l'échelle départementale, Mainsat a enregistré une baisse de sa population ces dernières années. Ainsi, alors que la collectivité comptait 599 habitants en 2012, la population était de 564 habitants en 2017. La commune de Mainsat enregistre également un vieillissement progressif de sa population. En effet, les personnes âgées de 60 ans et plus représentaient 51,9% en 2017 contre 44,9% en 2012. Cette dynamique démographique doit nécessairement être prise en compte par la collectivité dans les projets qu'elle souhaite mener afin de répondre aux besoins de cette population notamment.

Mainsat bénéficie de services de première nécessité tels qu'une boucherie-charcuterie épicerie dépôt de pain, une école, un EHPAD, un cabinet médical et paramédical, et des ambulances. Cette activité commerciale et de services doit nécessairement être pérennisée afin de répondre aux attentes des habitants et participer à l'attractivité de la commune.

Le projet de la communauté de communes

En 1996-1997, un cabinet médical privé a été construit à Mainsat, par une SCI, dont les membres sont Thierry et Josiane Tardieu. Ces professionnels de santé, médecins généralistes, se sont engagés très tôt dans une démarche initiée par le territoire (Pays Combraille en Marche – 2008), afin de créer de meilleures conditions d'accueil pour de futurs professionnels.

Une Maison de Santé Pluriprofessionnelle labellisée a vu le jour à Auzances, dans le cadre d'un projet de santé local, ainsi que la création d'un réseau de santé. La MSP d'Auzances se définissait corrélée à deux pôles relais, Bellegarde-en-Marche et Mainsat. Le réseau de santé, un temps inactif a cependant préfiguré la CPTS (communauté professionnelle de territoire de santé) qui est en train de se mettre en place, avec l'accompagnement de l'ARS et de la CPAM.

A Mainsat, alors que les Docteurs Tardieu devraient cesser leurs fonctions en octobre 2021, les infirmières libérales ont choisi de rejoindre leur cabinet médical, préfigurant ainsi le projet imaginé de MSP Relai d'Auzances. Une infirmière ASALEE complète l'équipe de soins.

Ces professionnels de santé, ralliant une orthophoniste et une infirmière ayant obtenu le diplôme universitaire de Télémédecine, et actuellement en seconde année de Master IPA (infirmière en pratiques avancées), exerçant toutes les deux à la MSP d'Auzances, ont défini un nouveau projet de santé. Ils ont été accompagnés dans cette démarche par l'ARS. Ils ont été labellisés « équipe de soins primaires » à l'automne dernier.

Un jeune médecin, après avoir signé un contrat de collaboration avec les docteurs Tardieu, l'an dernier, vient de s'installer à Mainsat, et ceci dans l'espace immobilier cité ci-dessus. Elle devient un des acteurs majeurs du projet de santé.

La communauté de communes sollicite donc l'EPF en vue de se porter acquéreur de cette maison de santé dans le but de pérenniser les activités médicales et paramédicales que l'on y dispense.

Procédure de transmission : 023-200967593-20211006-2021-165-DE
Date de transmission : 13/10/2021
Date de réception, préfecture : 13/10/2021

Cette propriété constitue pour la collectivité une opportunité d'acquisition en vue de pérenniser non seulement l'activité médicale sur le territoire, mais aussi l'attractivité plus générale des communes environnantes de Mainsat.

Une fois maîtrisée par son acquisition, la maison de santé sera mise en location aux praticiens déjà en les murs.

Cette maison de santé relai constitue un lieu d'accueil très identifié, avec une organisation pluri-professionnelle de qualité, qui devrait s'accroître avec le nouveau projet de coordination de la CPTS, et ainsi améliorer l'accès aux soins pour une population vieillissante.

L'équipe de professionnels travaillent actuellement à l'accueil d'autres professionnels de santé, et commencent à définir quels seraient les besoins en termes d'agrandissement de l'ensemble immobilier.

Saisi à ce sujet, et dans ce contexte de construction nouvelle, le Conseil Régional pourrait alors être un acteur financier sur cette seconde phase.

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'Établissement 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 :

1. 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 ;
2. 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

Accusé de réception en préfecture
2322201740010
Date de télétransmission : 13/10/2021
Date de réception en préfecture : 13/10/2021

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, de 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.

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.

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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Accusé de réception en préfecture
023-200067593-20211006-2021-165-DE
Date de télétransmission : 13/10/2021
Date de réception préfecture : 13/10/2021

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la communauté de communes et l'EPF ;
- 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'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 revente des biens ou remboursement des études.

Article1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE

La Communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°23-18-061 signée le 23 avril 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 21 mars 2018 et du conseil d'administration du 7 mars 2018, et relative à la revitalisation des centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine et l'Établissement foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Au vu des enjeux particuliers de la Communauté de communes, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté de communes, il est convenu que le partenariat porte sur les projets de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations.

Les enjeux fonciers de la Communauté de communes Marche et Combraille sont les suivants :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de bille en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbain ;
- Limiter l'étalement urbain ;

Accusé de réception en préfecture
023-200067593-20211006-2021-165-DE
Date de télétransmission : 13/10/2021
Date de réception préfecture : 13/10/2021

- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière ;
- Combattre la vacance commerciale.
- Accompagner les projets des professionnels de santé visant à améliorer leurs conditions d'exercice

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 de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée
Ce périmètre correspond à une propriété proche du bourg.

Projet 1 : Opération de réinvestissement d'une maison de santé

Site : située 6 Route d'Auzances, à Mainsat 23700

Cette propriété prochainement en vente constitue une opportunité pour la communauté de communes dans le but de préserver une activité médicale et paramédicale à l'échelle des communes environnantes.

Dans ce cadre, l'EPFNA se portera acquéreur de cette propriété pour le compte de la communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine.

La communauté de communes se portera acquéreur du mobilier qui sera vendue par les praticiens au moment de la cession.

Une fois la propriété acquise, celle-ci sera mise à disposition de la communauté de communes par une convention spécifique permettant alors la mise en location de cette propriété à des praticiens désirant s'installer sur Mainsat.

Ainsi, le maintien de cette maison de santé relai et son futur développement sur le territoire de la commune, permettront aussi de conserver des flux propices aux activités artisanales, commerciales et de service dans cette commune.

Il est rappelé qu'un groupe scolaire se situe à la sortie du bourg, tout comme un permanencier ambulancier, et un EHPAD de 65 lits.

Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPF sur cette propriété par la Communauté de Communes.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 200 000 € HT (DEUX CENTS MILLE EUROS HORS TAXES).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Communauté de communes est tenue de solder l'engagement de l'EPF 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

Un site de l'Écologie et du Développement Durable
023-200067593-20211006-2021-165-DE
Date de télétransmission : 13/10/2021
Date de réception préfecture : 13/10/2021

L'EPF 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 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.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la Communauté de communes 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 Poitiers, le 6 octobre 2021 en 3 exemplaires originaux

L'Etablissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général
Sylvain BRILLET

La Communauté de communes
de Marche et Combraille
représentée par son Président
Alexandre VERDIER

Avis préalable du Contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n°
2021/ en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention-cadre n° 23-18-061

Accusé de réception en préfecture
023-200067593-20211006-2021-165-DE
Date de télétransmission : 13/10/2021
Date de réception préfecture : 13/10/2021