

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N°2  
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°23-17-053  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION  
DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE BOURGANEUF (23)**

**ET**

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

**Entre**

**La commune de Bourganeuf**, dont le siège est situé Place de l'Hôtel de Ville, 23400 Bourganeuf représentée par son maire, **Monsieur Régis RIGAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° .....du conseil municipal en date du.....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**L'Etablissement 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°2019-69 en date du 12 mars 2019, Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

# COMMUNE DE BOURGANEUF (23)

Avenant n°2

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètres de veille (90,37 ha)
- Périmètres de réalisation (9218 m<sup>2</sup>)

# PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la commune a souhaité engager un partenariat avec l'EPFNA. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la construction d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

Le 14 février 2018, la commune de Bourgneuf et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg. Cette convention ciblait un périmètre de veille dont l'objectif était de mener une réflexion quant à la réalisation d'un projet d'accueil touristique et de loisirs ainsi que deux périmètres de réalisation portant respectivement sur la maîtrise foncière d'anciennes emprises ferroviaires permettant la création d'un écoquartier et la maîtrise d'un ancien commerce alimentaire vacant de centre-bourg de type « SPAR ».

Cette convention opérationnelle prévoit une durée de portage de 6 ans et un engagement financier global de 900 000 € HT.

Le 14 octobre 2020, la commune de Bourgneuf et l'Etablissement Public Foncier ont signé un avenant à la convention opérationnelle initiale, dont l'objet était de modifier les périmètres d'intervention et de maîtrise foncière. En effet, le périmètre de veille a été réduit à l'échelle du centre-bourg afin de cibler les commerces vacants et les immeubles vétustes. En parallèle, la commune a précisé deux périmètres définissant l'emprise foncière dédiée à la création d'un écoquartier et par ailleurs la réalisation d'un site d'accueil touristique et de loisirs. Cet avenant n'a toutefois pas modifié le montant plafond d'intervention ainsi que la durée de la convention opérationnelle initiale.

Ce nouvel avenant vise exclusivement à modifier les périmètres d'intervention de l'Etablissement Public Foncier. En effet, la commune a ciblé de nouvelles emprises dans le cadre de son projet communal d'accueil touristique et de loisirs et envisage également d'apporter quelques ajustements au périmètre de veille et périmètres de réalisation au titre de la convention opérationnelle initiale.

Le montant plafond d'intervention ainsi que la durée de la convention demeurent inchangés.

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

### **ARTICLE 1. – Modification des périmètres d'intervention**

***Cet article vient modifier l'ARTICLE 2 « Périmètres d'intervention » de la convention opérationnelle N°23-17-053 en rectifiant le périmètre de veille et en ciblant des projets effectifs en périmètre de réalisation. Par conséquent, les projets pour lesquels l'appui de l'EPFNA n'est plus effectif, sont retirés du périmètre d'intervention.***

**1.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engage dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.**

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la convention initiale.

## **1.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre est identifié en vert sur la carte.

### **Projet A : Veille foncière sur le centre-bourg de Bourganeuf**

Ce périmètre correspond au centre-bourg historique de la commune de Bourganeuf. Ce centre-bourg est marqué par la présence d'un nombre conséquent de commerces vacants et d'immeubles vétustes, principalement localisés au niveau de la place de l'hôtel de Ville, des rues Zizim et de Verdun.

La commune souhaite mettre en place un projet de redynamisation de son centre-bourg, visant plusieurs objectifs :

- La création de locaux commerciaux adaptés à la demande, avec la possibilité de réaliser des logements pour les personnes ayant besoin d'être au plus proche des services et commerces (notamment les personnes vieillissantes et les jeunes actifs) ;
- La dé-densification de l'hypercentre par la démolition d'immeubles vétustes, en vue de réaliser des espaces publics conviviaux ou des jardins pour les logements ;
- L'aménagement et la remise sur le marché de certains bâtiments emblématiques, et la valorisation des vitrines vides (boutiques éphémères, décoration...).

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cette démarche s'inscrira dans le cadre d'opérations d'acquisition de bâtisses en déshérence, en vue de procéder à leur réhabilitation ou entreprendre un renouvellement urbain. Il pourra également s'agir de l'acquisition d'un foncier manquant, nécessaire à la réussite d'un projet ciblé en périmètre de réalisation.

Enfin, si l'opportunité se présente, une acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

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

### **Projet B : Veille foncière sur le site de l'ancien Golf en vue de la création d'un site touristique et de loisirs**

La commune mène un projet d'espace touristique et de loisirs, afin de pouvoir capter sur son territoire les séjours touristiques du département (notamment en provenance du Lac de Vassivière), en proposant une offre attractive d'hébergement d'accueil touristique. Si elle présente des attraits touristiques indéniables avec sa cité médiévale (château, église, tour Zizim), son musée de l'électrification (ville pionnière de l'électrification en 1886) ou encore ses espaces naturels remarquables (site classé des gorges du Verger, zone Natura 2000 des bords du Thaurion, arboretum), elle pâtit néanmoins aujourd'hui d'une absence d'infrastructures et d'hébergements à la destination des touristes.

Le projet de pôle touristique et de loisirs sera à destination d'un public familial mais également de randonneurs et de pèlerins, Bourganeuf étant traversée par un itinéraire de grande randonnée (GR n°4) et constituant une étape du chemin de Saint-Jacques de Compostelle. Il proposera une offre

attractive via un positionnement, une labellisation (« Camping Qualité », « La Cie verte » et « Accueil Vélo ») et une thématisation autour de l'écotourisme, de la nature et du patrimoine. Il comprendra un maximum de 80 emplacements de belle surface, des équipements adaptés aux pratiquants d'activité de plein-air.

Ce projet pourrait être porté directement par la commune, dans le cadre d'une démarche de valorisation des activités touristiques au sein-même de Bourganeuf, la mise en valeur de la dimension naturelle autour du Thaurion, ou encore le projet de pôle énergétique rattaché au musée.

Le projet s'inscrit dans une des directives du PADD du Plan Local d'Urbanisme de la Commune, visant à équilibrer l'organisation spatiale du territoire au regard du développement touristique, travaillé avec la DDT.

De nouvelles réflexions ont évolué sur ce projet nécessitant de modifier son emplacement initial afin de cibler cet ancien golf, d'une surface d'environ 10 hectares, classé en zone naturelle dédiée aux équipements de loisirs de plein nature selon le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourganeuf.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre et le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPFNA.

### **1.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ces périmètres sont identifiés en rouge sur la carte.

#### **Projet 1 : Création d'un écoquartier au Sud du centre-bourg**

**Site** : Tènement foncier d'environ 8 400 m<sup>2</sup> situé impasse Emile de Girardin et place du Tribunal composé de deux maisons d'habitation et de fonds de jardins.

**Projet** : La commune souhaite mener un projet d'écoquartier en densification au sein de cette dent creuse, localisé au sud du centre-bourg. Ce projet vise l'accueil de population à proximité immédiate du centre-bourg. La labellisation écoquartier intègre pleinement la démarche de développement durable engagée par la commune, à travers notamment l'obtention du label « Territoire à énergie positive pour la croissance verte ».

Ce site a été acquis par l'EPFNA au cours du mois de novembre 2020. La commune et l'EPFNA étudient désormais les sorties d'opération possibles pour lesquelles deux lotisseurs/bailleurs ont manifesté leur intérêt.

#### **Projet 2 : Réhabilitation d'une propriété de centre bourg en déshérence**

**Site** : Immeuble de centre-bourg vacant et dégradé comprenant un ancien supermarché type « SPAR » situé 13 rue Zizim, parcelle AY 34.

**Projet** : Dans le cadre du projet de redynamisation du centre-bourg, cette emprise présente un très fort potentiel pour répondre aux enjeux de réimplantation d'activité et d'offre en logements en centre bourg.

La destination future du local commercial sera précisée dans l'étude de programmation « requalification urbaine » menée par la commune. Concernant la partie logement, la réalisation d'une étude de faisabilité permettra de préciser les potentialités techniques et financières

d'aménagement. Au regard de la surface disponible, quatre à cinq logements pourraient néanmoins être développés.

Au regard de l'état de ce bâti menaçant ruine, la commune mène parallèlement à l'appui de l'EPFNA, une procédure de bien en l'état d'abandon manifeste.

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

Fait à Poitiers, le ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune de  
Bourganeuf  
représentée par son Maire,

**Régis RIGAUD**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n°.....  
en date .....

Annexes :

- Convention opérationnelle n°23-17-053
- Avenant n°1