

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du 24 juin 2010

Délibération n° CA-2010-12

**Approbation de la convention projet « Xynthia » à conclure
avec la commune de Port des Barques**

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

Sur proposition du directeur général,

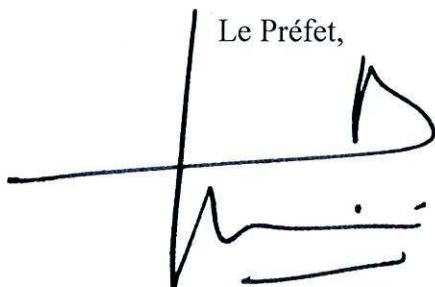
- APPROUVE la convention-cadre entre la commune de Port des Barques et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Poitiers, le 30 JUIN 2010

Le Préfet,



Bernard TOMASINI

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION PROJET

N° CP .. - .. - ...

ENTRE

LA COMMUNE
DE PORT-DES-BARQUES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Port-des-Barques, dont le siège est Place de la République, 17730 Port-des-Barques, représentée par son Maire, M. Jacky Laugraud, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 1 juin 2010,

Ci-après dénommée « **la Commune de Port-des-Barques** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du,

Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF PC, 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.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans l'urgence, propose la modalité d'intervention foncière suivante :

- ◆ **la phase de réalisation foncière (à court terme)** qui correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

La Commune de Port-des-Barques

La commune de Port-des-Barques comprend 1835 habitants (2007), et est située sur une pointe à l'embouchure de la rive sud de la Charente. Sa superficie est de 5,66 km² y compris l'Ile Madame qui fait partie du territoire communal.

Comme de nombreuses communes de Vendée et de Charente-Maritime, la commune de Port-des-Barques a été fortement touchée par la tempête Xynthia le 28 février dernier.

La partie nord de Port-des-Barques a été particulièrement sinistrée, et de nombreux habitants ont dû quitter en urgence leur domicile.

Cette convention est établie dans un contexte d'urgence et hors convention cadre du fait que le PLH est en cours d'adoption.

Même si les périmètres ne sont pas définitivement fixés à l'heure actuelle, un quartier d'une quinzaine de logements doit être évacué.

La commune souhaite donc pouvoir proposer rapidement à ces habitants sinistrés la possibilité de reconstruire un logement sur des secteurs protégés de tous risques de submersion marine.

La commune ne dispose actuellement d'aucune réserve foncière urbanisable. Elle sollicite donc l'EPF PC pour réaliser ces acquisitions foncières, en priorisant les différents secteurs :

- ◆ Priorité n°1 : Secteur « Les Maurines » : ce secteur de 7803 m² au total se partage entre trois propriétaires différents. Il est classé en emplacement réservé au POS actuel avec la désignation suivant, et est urbanisable rapidement.
- ◆ Priorité n°2 : La parcelle « L'église », d'une surface de 13 800 m². La partie nord de la parcelle est classée en UCi dans l'actuel POS représentant environ 3 900 m², et est urbanisable de suite. La partie sud de la parcelle est classée en INA représentant environ 9 900 m² et suppose une modification de POS ou l'intégration dans un périmètre ZAC.

Les extraits de cadastres et les surfaces exactes des différentes parcelles sont rassemblés en annexe.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment de l'intervention prioritaire concernant le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013.

L'EPF PC et la Commune de Port-des-Barques ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire une politique foncière liée à la tempête sur son territoire visant à répondre à l'urgence de relogement des familles sinistrées dont l'habitation serait détruite.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune de Port-des-Barques et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune de Port-des-Barques et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Commune de Port-des-Barques.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux et du contexte particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune de Port-des-Barques, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la mise en œuvre des opérations de construction et de relogement suite à la tempête Xynthia.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune de Port-des-Barques a décidé de retenir les secteurs suivants comme périmètre à enjeux (annexe n°1) :

- ◆ Secteur les « Maurines » ;
- ◆ parcelle Légglise.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet des opérations, l'action de l'EPF PC s'articule sur la base de la modalité d'intervention suivante prévue par le PPI :

- ◆ phase de réalisation foncière.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et les règlements POS/PLU correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

La Commune de Port-des-Barques et l'EPF PC ont conscience que ces deux secteurs d'intervention couvrent un périmètre sans doute plus large que celui sur lequel portera l'opération d'aménagement qui sera définitivement arrêtée. Il s'agit d'être en capacité de répondre aux situations potentielles de blocage afin de disposer rapidement du volume de foncier nécessaire au relogement.

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune de Port-des-Barques et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec les opérations définies ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

4.2. Les engagements de la Commune de Port-des-Barques

La Commune de Port-des-Barques s'engage à :

- ◆ créer des zones d'habitation respectant dans leur ensemble un pourcentage de logements sociaux équivalent à l'objectif du PLH arrêté à savoir au moins 20% ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- ◆ déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 17.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.