

# Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du jeudi 23 septembre 2010

## Délibération n° CA-2010-19

**Approbation de la convention-cadre  
« Mise en œuvre d'une politique foncière en faveur de l'habitat »  
à conclure avec  
la Communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais**

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 « Mise en œuvre d'une politique foncière en faveur de l'habitat » entre la communauté d'agglomération du Pays Rochefortais et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

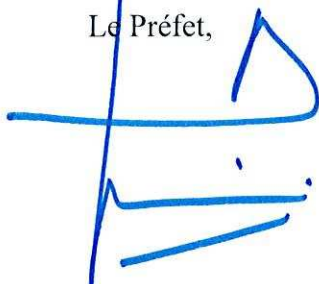
JF. MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Poitiers, le 27 SEP. 2010

Le Préfet,



Bernard TOMASINI

## DOCUMENT DE TRAVAIL



### CONVENTION CADRE DE MISE EN PLACE DE LA POLITIQUE FONCIERE EN FAVEUR DU LOGEMENT

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION  
DU PAYS ROCHEFORTAIS**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

**ENTRE**

La **Communauté d'agglomération du Pays Rochefortais**, dont le siège est à Rochefort, représentée par M. Bernard GRASSET, son Président, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du .....,  
ci-après dénommée « **CAPR** » ;

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 – 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex – 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

## La Communauté d'agglomération du Pays rochefortais

La CAPR comprend 18 communes pour une population totale de 56 319 habitants en 2007. Le territoire est situé à proximité de La Rochelle, cela a pour conséquence d'être la zone de repli en matière d'habitat pour les personnes qui ne peuvent financièrement se loger sur le territoire rochelais. Les 18 communes connaissent de fortes disparités ayant des conséquences directes sur le marché foncier et le marché immobilier.

- Les communes littorales subissent une forte pression foncière induisant un marché immobilier tendu voire très tendu.
- Le pôle urbain, composé de Rochefort et Tonnay-Charente, connaît un développement limité pour la ville de Rochefort et une très forte hausse du nombre de constructions individuelles en périphérie pour la commune de Tonnay-Charente.
- Les communes périurbaines ont connu pour la plupart un essor du nombre de constructions neuves avec plus ou moins de maîtrise sur le foncier et sur la nature des opérations.
- Les communes rurales ont connu pour la plupart un développement plus limité que les autres bien qu'elles aient subi également une hausse des prix sur l'immobilier qui rend l'accession à la propriété difficile pour les ménages du territoire.

Le territoire est couvert à 50% par une zone de marais, ceci est venu accentuer la croissance de l'urbanisation, le coût du foncier et sa rareté.

Face à ce constat, la CAPR a pour ambition de mettre en place une politique communautaire au service de la maîtrise foncière à l'égard des orientations de son Programme Local de l'Habitat, adopté par les élus le 24 juin 2010.

D'ailleurs, une des actions de ce PLH prévoit la mise en place d'un programme d'action foncière destiné à définir quantitativement les besoins pour répondre aux objectifs du PLH tout en définissant le rythme de production permettant de hiérarchiser les besoins.

Par conséquent, les élus communautaires ont souhaité mettre en place un partenariat avec l'EPF PC par la signature de la présente convention.

## 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 au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de 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 de Poitou-Charentes 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 et 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 :

- ✓ 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 la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ✓ **la phase d'anticipation foncière (à long terme)** répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ✓ **la phase pré-opérationnelle (à moyen terme)** accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ✓ **la phase de réalisation foncière (à court terme)** correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

**L'EPF de Poitou-Charentes et la CAPR ont donc convenu de s'associer pour permettre de conduire, sur le long terme, une politique foncière sur le territoire communautaire visant à respecter les orientations et les objectifs de sa politique intercommunale de l'habitat.**

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

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION-CADRE**

Cette convention-cadre fixe les objectifs et principes généraux de la collaboration entre l'EPF PC, la CAPR et les communes membres pour la mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'habitat. Elle servira de référence pour la conclusion de conventions directement opérationnelles, d'une part entre la CAPR et l'EPF PC (conventions de projet) et d'autre part entre les communes et l'EPF PC (convention d'adhésion-projet).

De manière plus précise, la présente convention-cadre vise à :

- ◆ définir les objectifs partagés par la CAPR et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la CAPR 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 ;
- ◆ définir les modalités d'adhésion des communes de la CAPR à cette convention, en fonction de l'état de leurs réflexions en matière d'aménagement et de la nature de leurs projets ;
- ◆ préciser certaines modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la CAPR

## ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers de ce territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la CAPR, il est convenu que le partenariat portera sur la politique communautaire foncière en matière d'habitat qui consiste à assurer :

- le lien entre la politique de l'habitat et les documents d'urbanisme
- l'ingénierie au service des extensions urbaines
- la mise en place d'un programme d'action foncière
- la coordination avec l'EPF PC

## ARTICLE 3. — LES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES

La mise en œuvre concrète des axes d'intervention prioritaire exposés ci-dessus s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles, dites « conventions de projet » entre l'EPF PC et la CAPR ou « convention d'adhésion-projet » entre l'EPF PC, CAPR et les communes membres qui le souhaiteront. Les modèles de conventions (projet d'une part, adhésion-projet d'autre part) figurent à l'annexe n°1 de la présente convention-cadre.

Selon l'état d'avancement des réflexions et des projets, la convention de projet précisera, dans le cadre des compétences communautaires, le niveau de l'engagement opérationnel demandé à l'EPF PC. Il en sera de même pour la convention d'adhésion-projet, dans le cadre des compétences de la commune.

Cette convention pourra déterminer plusieurs périmètres en fonction des phases d'intervention et fixera le budget prévisionnel portant sur les études et les acquisitions, les termes du projet (objectifs, engagements, ..), la durée de la convention et les modalités d'intervention, les conditions de gestion et des précisions sur les conditions de revente.

Il sera demandé à la commune adhérent au présent dispositif de s'engager à minima à réaliser des opérations de construction de logements qui respectent :

- ◆ la répartition géographique et le rythme de création déterminés dans les orientations du PLH ;

		Répartition des futurs logts selon les objectifs SCOT		LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX					Production de logts en ACCESSION AIDEE	AUTRES LOGTS	
		en %	nb logts	production de logements sociaux publics			production de logts sociaux privés	% de logts sociaux par r/ au total de logts produits			
				PLAI	PLUS	PLS					
POLE URBAIN	Rochefort	75%	895	12	63	9	110	21,68%	38	663	
	Tonnay Charente		340	8	47	6	40	29,71%	22	217	
POLES SECONDAIRES	Echillais		250	7	27	11	12	22,80%	17	176	
	St Agnant		150	3	12	6	9	20,00%	13	107	
	Saint Laurent		110	2	10	2	8	20,00%	6	82	
	Fouras		280	8	41	6	25	28,57%	14	186	
le reste du territoire de la CAPR	Ile d'Aix		25%	675	10	50	10	76	21,63%	70	459
	Breuil Magné										
	Cabariot										
	Loire les Marais										
	Lussant										
	Moragne										
	Muron										
	Port-des-Barques										
	St Coutant										
	Saint Hippolyte										
Vergeroux											
Yves											
<b>TOTAL CAPR</b>		<b>100%</b>	<b>2700</b>	<b>50</b>	<b>250</b>	<b>50</b>	<b>280</b>	<b>23,33%</b>	<b>180</b>	<b>1890</b>	

- ◆ la charte des extensions urbaines adoptée par les 18 communes les engage à :

- approfondir la réflexion sur les extensions urbaines dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme
- s'entourer de professionnels qualifiés pour concevoir les opérations d'extensions urbaines
- favoriser la qualité des projets de construction des particuliers

L'engagement des conventions opérationnelles (projet ou adhésion-projet) ne pourra intervenir que pendant une période de 6 ans.

L'exécution des conventions opérationnelles pourra éventuellement se poursuivre au-delà de cette durée à travers les avenants éventuels qui suivront et qui tiendront compte des évolutions de la politique communautaire en matière d'habitat.

Dans le cas où l'évolution des projets proposés par les communes ne permettrait plus de répondre aux objectifs pré-cités et précisés dans la présente convention, la CAPR ou l'EPF PC se réserve le droit de demander de mettre un terme à la convention d'adhésion-projet selon les dispositions prévues à cet effet dans la-dite convention.

Les conventions opérationnelles préciseront que les emprunts contractés par l'EPF PC pour leur mise en œuvre seront garantis par la collectivité tenue à l'engagement de rachat des biens acquis.

#### **ARTICLE 4. — L'ENGAGEMENT DES CONTRACTANTS À LA CONVENTION CADRE**

Les interventions de l'EPF PC se feront en accord avec les communes concernées et conformément aux dispositions de la présente convention-cadre.

##### **4.1. L'engagement de la CAPR**

La CAPR assurera :

- ◆ l'animation auprès des communes afin de permettre le respect des objectifs fixés dans la présente convention à travers l'incitation à la signature des conventions d'adhésion-projet.

Par ailleurs, à défaut de dispositions prévues à l'article 10, la CAPR assurera auprès des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées, les engagements financiers et techniques qu'elle a souscrits dans la présente convention et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions d'adhésion-projet.

##### **4.2. L'engagement de l'EPF PC**

L'EPF PC assurera en collaboration avec la CAPR et les Communes :

- ◆ la connaissance du territoire par la transmission des informations concernant les acquisitions réalisées ;
- ◆ la co-maîtrise d'ouvrage des études concernant le volet foncier ;
- ◆ le suivi des travaux des prestataires en maîtrise d'ouvrage directe ou en co-maîtrise d'ouvrage, jusqu'à leur finalisation ;

- ◆ les acquisitions, à l'amiable, par préemption ou par expropriation sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions définies dans les conventions opérationnelles ;
- ◆ la revente des biens à la CAPR dans le cadre des conventions de projet, à la commune concernée ou à l'opérateur désigné dans le cadre des conventions d'adhésion projet ;
- ◆ la transmission à la CAPR, d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à destination des communes concernées et de la CAPR du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre des conventions se rattachant à la présente.

## **ARTICLE 5. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

### **5.1. L'engagement financier de l'EPF PC**

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à 18 000 000 €.

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études préalables, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis pour l'ensemble des conventions opérationnelles découlant de la présente convention-cadre.

Dans le cadre des études, l'EPF PC pourra participer jusqu'à hauteur de :

- ◆ 20 % du coût des études prévues dans les phases d'anticipation, dans la limite d'un plafond de 10 000 € HT ;
- ◆ la totalité du coût du volet foncier des études prévues dans les phases pré-opérationnelles ;
- ◆ la totalité du coût des études prévues en phase de réalisation foncière.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne conduit pas à l'acquisition de biens, la convention opérationnelle précisera les modalités de remboursement par les collectivités signataires de la totalité de la contribution de l'EPF PC à ces études.

### **5.2. L'engagement financier de la CAPR**

Conformément à sa politique de l'habitat, et conformément aux objectifs présentés dans la présente convention, la CAPR s'engage, pour les dossiers respectant le cahier des charges, à mobiliser les aides inscrites dans le cadre du budget du PLH dans la mesure où le projet est concerné par les actions permettant :

- d'adapter les logements à une population spécifique ;
- et/ou de diversifier l'offre de logements;
- et/ou de maîtriser le foncier au service de la politique de l'habitat

## **ARTICLE 6. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la convention-cadre et des conventions opérationnelles.

La démarche de pilotage de la convention-cadre s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage associant la CAPR, l'EPF PC, les communes adhérentes et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de la CAPR ou son représentant et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la CAPR, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la présente convention et des conventions opérationnelles ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées par la CAPR et les communes, des objectifs et des principes énoncés dans la convention-cadre ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions.

Un bilan de l'ensemble des actions en cours sera réalisé au moins UN AN avant l'échéance de la date prévue dans la convention-cadre pour l'engagement de conventions opérationnelles liées.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

## **ARTICLE 7. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**

La CAPR transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

En fin de mission, l'EPF PC s'engage à remettre à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

## **ARTICLE 8. — L'INTERVENTION D'UN TIERS**

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, etc... Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.



## **ARTICLE 9. — LA DURÉE DE LA MISSION**

La présente convention-cadre prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées.

La présente convention-cadre permet de signer des conventions opérationnelles jusqu'en 2015. Elle pourra éventuellement prolongée cette durée par avenant pour sur une nouvelle période d'un an.

À l'issue de cette période éventuellement prolongée, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées. L'EPF PC et la CAPR resteront cependant engagés par les termes de la présente convention jusqu'à l'achèvement de l'exécution de la dernière convention opérationnelle.

En cas d'adoption d'un nouveau Programme Local de l'Habitat, il pourra lui être substituée une nouvelle convention-cadre relative à la politique communautaire qui donnera lieu le cas échéant à des avenants aux conventions opérationnelles, prenant en compte les objectifs de ce nouveau programme.

Toute modification du PPI de l'EPF PC ou des statuts de la CAPR ou d'une évolution de la politique locale de l'habitat en lien avec cette convention-cadre devra éventuellement être intégrée au travers d'un avenant.

Il sera alors procédé à un constat sur l'impact des telles évolutions sur les conventions opérationnelles selon les modalités prévues à l'article 10.

## **ARTICLE 10. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées à la présente convention-cadre. À partir de cet instant, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées.

À l'occasion du constat, le bilan complet des prestations effectuées par l'EPF PC, par les communes et la CAPR, donnant lieu à l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment :

- ◆ le délai dans lequel l'EPF PC doit remettre à la CAPR l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire ;
- ◆ le bilan financier de la convention-cadre et de chacune des conventions opérationnelles liées ;
- ◆ le montant des sommes engagées par l'EPF PC que devra rembourser la CAPR dans le cas des conventions de projet;
- ◆ le montant des sommes sur lesquelles la CAPR est engagée à travers les conventions opérationnelles, le cas échéant.

Il sera alors procédé, au cas par cas selon l'état d'avancement des différents projets, à la signature avec les partenaires concernés, d'éventuels avenants aux conventions opérationnelles, précisant les nouvelles dispositions du partenariat. À défaut d'accord donnant lieu à un avenant, la CAPR et l'EPF PC, seront tenus d'assurer auprès des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées, les engagements techniques et financiers souscrits et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions opérationnelles.

**ARTICLE 11. — LE CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à POITIERS, le

, en quatre exemplaires originaux

Pour la Communauté d'agglomération  
du Pays rochefortais

Pour l'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes

**Bernard GRASSET**  
Président

**Alain TOUBOL**  
Directeur Général

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jacques CLAUDÉ**  
n° ..... du .....

Annexe : Convention type de projet / convention type d'adhésion-projet