Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS SPÉCIAL N°R75-2017-078

PUBLIÉ LE 14 JUIN 2017

Sommaire

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA CHARENTE 16

R75-2017-05-31-008 - Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l'IME "Marc Signac" à MONTMOREAU (3 pages) Page 5

R75-2017-05-31-007 - Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l' ESAT "L'Arche" à COGNAC (3 pages) Page 9

R75-2017-05-31-004 - Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l' ESAT "La Merci" à COURBILLAC (3 pages) Page 13

R75-2017-05-31-006 - Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l' ESAT "Les Ateliers des Vauzelles" à CHATEAUBERNARD (3 pages) Page 17

R75-2017-05-31-011 - Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l' IME "La Liège" à SIREUIL (3 pages) Page 21

R75-2017-05-31-005 - Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l'ESAT "Les Sapins" à LIGNIERES SONNEVILLE (3 pages) Page 25

R75-2017-05-31-009 - Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l'IME "André Delivertoux" à CONFOLENS (3 pages) Page 29

R75-2017-05-31-013 - Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l'IME "Ma campagne" à ANGOULEME (3 pages) Page 33

R75-2017-05-31-010 - Arrêté actant le renouvellement de l' IME "la Maison Forestière" à MONTMOREAU (3 pages) Page 37

R75-2017-05-31-012 - Arrêté actant le renouvellement du Centre Psycho-Médical "Fraineau" à COGNAC (3 pages) Page 41

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-13-001 - Approbation de l'avenant n°1 à la convention constitutive du groupement de coopération sanitaire « GCS des Etablissements de Santé Publics et des EHPAD de la Charente » - décision 2017-068 du 6 juin 2017 (4 pages) Page 45

R75-2017-06-07-023 - Arrêté autorisant le transfert d'une officine de pharmacie au sein de la commune de Bordeaux (33) (3 pages) Page 50

R75-2017-06-06-005 - Arrêté prolongeant la validité de la licence de transfert d'une officine de pharmacie au sein de la commune de ST PIERRE D'IRUBE (64) (2 pages) Page 54

R75-2017-06-12-006 - ARRETE VL01 - Autorisant la création et l'exploitation d'un site internet de commerce électronique de médicaments concernant la SELARL Pharmacie BUREAU-RONCOLI (Pharmacie BONNEMIE) sise au Centre Commercial LECLERC Route des Mirouelles à SAINT PIERRE D'OLERON (17310) Sous le numéro 17#000456 (3 pages) Page 57

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-12-005 - ARRETE portant attribution des aides de l'Etat pour conduire des actions d'animation, d'appui technique, et de capitalisation des résultats auprès des Groupements d'Intérêt Economique et Environnemental (GIEE) reconnus en Nouvelle-Aquitaine (10 pages) Page 61

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-024 - B 2017-27 Avenant n°1 à la convention n°17-16-024 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements et d'équipements en densification et renouvellement urbain entre la Commune de La Jarrie, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF (17) (21 pages) Page 72

R75-2017-06-07-025 - B 2017-28 Avenant n°1 à la convention n°17-15-020 pour le développement de l'offre de logements pour la restructuration du Boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et de l'EPF (17) (22 pages) Page 94

R75-2017-06-07-026 - B 2017-29 Avenant n°2 à la convention n°17-14-049 en faveur du développement de logement social et de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Chaniers, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF (17) (20 pages) Page 117

R75-2017-06-07-027 - B 2017-30 Avenant n°1 à la convention n°17-15-022 en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles entre la commune de Fontcouverte, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (22 pages) Page 138

R75-2017-06-07-028 - B 2017-31 Avenant n°1 à la convention n°17-15-023 pour le développement de l'offre de logement et en maitrise économique entre la commune de Lagord, la communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (19 pages) Page 161

R75-2017-06-07-029 - B 2017-32 Avenant n°1 à la convention n°17-16-005 pour les opérations en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain entre la Communauté d'agglomération de La Rochelle, la commune de Nieul-sur-mer et l'EPF (17) (18 pages) Page 181

R75-2017-06-07-030 - B 2017-33 Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Burie, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (11 pages) Page 200

R75-2017-06-07-031 - B 2017-34 Avenant n°5 à la convention n°17-10-008 relative à l'aménagement des secteurs de « sur Moreau » entre la commune de Saintes et l'EPF (17) (28 pages) Page 212

R75-2017-06-07-032 - B 2017-35 Convention en faveur du développement de l'offre de logement entre la commune de Saint-Dizant-du-Gua, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF (17) (14 pages) Page 241

R75-2017-06-07-033 - B 2017-36 Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Matha, la Communauté de communes des Vals de Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (12 pages) Page 256

R75-2017-06-07-034 - B 2017-37 Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79) (12 pages) Page 269

R75-2017-06-07-035 - B 2017-38 convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Combrand, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79) (12 pages) Page 282
R75-2017-06-07-036 - B 2017-39 Convention d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain à l'échelle du bourg entre la commune des Trois-Moutiers, la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF (86) (13 pages) Page 295
R75-2017-06-07-037 - B 2017-40 Convention d'action foncière pour revitalisation du centre bourg entre la Commune de Graves Saint Amant, Grand Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF (16) (13 pages) Page 309
R75-2017-06-07-038 - B 2017-41 Avenant n°2 à la convention n°17-14-034 en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Villars Les Bois, la Communauté d'Agglomération de Saintes et de l'EPF (17) (24 pages) Page 323
R75-2017-06-07-039 - B 2017-42 Avenant n°2 à la convention n°17-13-007 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à l'extension du port chenal et à l'aménagement de la zone de transition avec bourg entre la Commune de La Tremblade et de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (20 pages) Page 348
R75-2017-06-07-040 - B 2017-43 Avenant n°1 à la convention n°17-15-008 d'action foncière pour le développement du cœur de ville entre la Commune de Marennes et l'EPF (17) (16 pages) Page 369
R75-2017-06-07-041 - B 2017-44 Convention d'action foncière pour le développement économique de l'activité touristique entre la Commune de Meschers-sur-Gironde et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (10 pages) Page 386
R75-2017-06-07-042 - B 2017-45 Avenant n°1 à la convention n°79-13-008 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Moncoutant, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79) (27 pages) Page 397
R75-2017-06-07-044 - B 2017-47 Avenant n°1 à la convention n°86-14-041 entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et de l'EPF (86) (22 pages) Page 425

SGAR Nouvelle-Aquitaine

R75-2017-06-12-007 - Arrêté portant modification de la composition du comité local du FIPHFP (2 pages) Page 448

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-024

B 2017-27 Avenant n°1 à la convention n°17-16-024 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements et d'équipements en densification et renouvellement urbain entre la Commune de La Jarrie, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-24

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-16-024 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements et d'équipements en densification et renouvellement urbain entre la Commune de La Jarrie, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°17-15-004, signée le 7 juillet 2015, entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes.

Vu la Convention n°17-16-024, signée le 8 juillet 2016entre la ville de La Jarrie, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes.

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet d'avenant n°1 entre la ville de de La Jarrie, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

-AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le 07 JUIN 2017
Le Préfet,

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-16-024 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements et d'équipements en densification et renouvellement urbain entre la Commune de La Jarrie, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF (17)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-16-024 entre la ville de La Jarrie, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 8 juillet 2016 dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : logements et équipements

-Signature initiale : 8 juillet 2016

-Durée : 8 juillet 2021

-Montant maximal : 4.000.000,00 €

La commune a sollicité l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de La Jarrie et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain à l'échelle de la zone agglomérée sur lesquels des opérations d'habitat, de requalification urbaine de manière générale ou de développement des équipements de services (publics et commerciaux) pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Certains fonciers sont connexes à des fonciers déjà propriété de la commune. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au coeur même de la zone agglomérée communale, à des habitations vacantes ou en friches ou encore à des activités à l'abandon.

A ce titre, la Collectivité et l'EPF ont entrepris un travail sur plusieurs emprises situées dans le bourg de la Commune. Le projet est de réinvestir ces sites afin d'y créer une nouvelle offre de logements locatifs, notamment sociaux dont le taux sur la commune est très et d'implanter de nouveaux commerces. Une étude pré-opérationnelle est d'ailleurs menée par l'EPF et la Commune afin d'identifier les conditions techniques et financières des projets envisagés. Trois sites sont concernés :

- *Ancienne ferme*

Ce site cadastré AN n° 541 représente un potentiel foncier de 2710 m². Les propriétaires sont vendeurs de leur bien. La Commune souhaiterait y réaliser une opération de logements en densification et en réhabilitation. Une opération de 14 logements dont 4 sociaux pourrait voir le jour à l'issue de l'acquisition et du portage foncier par l'EPF.

- *Ancienne boulangerie*

Ce site cadastré AN n° 150 et 151 représente un potentiel foncier de 359 m². Il s'agit d'un ancien commerce face à l'église ayant subi un incendie récemment. La Commune envisage de réhabiliter cette bâtisse afin d'y implanter un gîte pour contribuer au développement du tourisme. Le propriétaire est vendeur de son bien.

- *Enseigne commerciale mutable à court terme*

Cette surface commerciale cadastrée AN n° 375 et 376 d'une surface de 6668 m² est située en plein bourg, devait être transférée sur un autre terrain. Une nouvelle opportunité foncière s'ouvrira donc prochainement sur cet emplacement. Le projet envisagé est une opération de logements avec éventuellement quelques commerces.

L'objet du présent avenant est d'inclure le site « ancienne boulangerie » dans le périmètre de la convention afin de permettre la réalisation du projet envisagé par la Commune.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : modification du périmètre

-Montant : inchangé

-Durée : inchangée

-Périmètres :

Périmètre de réalisation : Les parcelles cadastrées AN n° 150 et 151, incluses précédemment dans un périmètre d'études passent en périmètre de réalisation.

Les autres périmètres de la convention restent inchangés.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018

LA JARRIE

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-16-024 D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET D'EQUIPEMENTS EN DENSIFICATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN

ENTRE

LA COMMUNE DE LA JARRIE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de La Jarrie, dont le siège est mairie de La Jarrie, place de la mairie 17220 LA JARRIE représentée par son maire, Monsieur David BAUDON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du . . . .
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » :

La **Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,
Ci-après dénommée « la **CdA** » :

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 à 107 bd du Grand Cerf, CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 01 novembre 2015 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « **EPF** »

d'autre part.

Périmètre de convention

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° 17-15-018 avec la Commune de La Jarrie
V 1

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention

La commune a sollicité l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de La Jarrie et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain à l'échelle de la zone agglomérée sur lesquels des opérations d'habitat, de requalification urbaine de manière générale ou de développement des équipements de services (publics et commerciaux) pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Certains fonciers sont connexes à des fonciers déjà propriété de la commune. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au cœur même de la zone agglomérée communale, à des habitations vacantes ou en friches ou encore à des activités à l'abandon.

A ce titre, la Collectivité et l'EPF ont entrepris un travail sur plusieurs emprises situées dans le bourg de la Commune. Le projet est de réinvestir ces sites afin d'y créer une nouvelle offre de logements locatifs, notamment sociaux dont le taux sur la commune est très et d'implanter de nouveaux commerces. Une étude pré-opérationnelle est d'ailleurs menée par l'EPF et la Commune afin d'identifier les conditions techniques et financières des projets envisagés. Trois sites sont concernés :

- *Ancienne ferme*

Ce site cadastré AN n° 544 représente un potentiel foncier de 2710 m². Les propriétaires sont vendeurs de leur bien. La Commune ambitionne d'y réaliser une opération de logements en densification et en réhabilitation. Une opération de 16 logements dont 4 sociaux pourrait voir le jour à l'issue de l'acquisition et du portage foncier par l'EPF.

- *Ancienne boulangerie*

Ce site cadastré AN n° 150 et 151 représente un potentiel foncier de 259 m². Il s'agit d'un ancien commerce face à l'église ayant subi un incendie récemment. La Commune envisage de réhabiliter cette bâtisse afin d'y implanter un gîte pour contribuer au développement du tourisme. Le propriétaire est vendeur de son bien.

- *Emprise commerciale existante à court terme*

Cette surface commerciale cadastrée AN n° 375 et 376 d'une surface de 6668 m² est située en plein bourg devant être transférée sur un autre terrain. Une nouvelle opportunité foncière s'ouvrira donc prochainement sur cet emplacement. Le projet envisagé est une opération de logements avec éventuellement quelques commerces

L'objet du présent avenant est d'inclure le site « ancienne boulangerie » dans le périmètre de la convention afin de permettre la réalisation du projet envisagé par la Commune..

.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

L'article 2.3 est ainsi modifié

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Les parcelles cadastrées AN n° 150 et 151, incluses précédemment dans un périmètre d'études passent en périmètre de réalisation. Les autres périmètres de la convention en page 2 restent inchangés.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention. En cas de difficultés dans la négociation amiable, une procédure de déclaration d'utilité publique pourrait être engagée le cas échéant avec l'accord de la commune.

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

Les autres dispositions de la convention n°17-16-024 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de
La Jarrie
représentée par son Maire,

David BAUDON

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

Philippe GRALL

La Communauté d'agglomération de La Rochelle
représentée par son Président,

Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON** n° 2017/..... du .....

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-16-074

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° 17-16-024 avec la Commune de La Jarrie
V 1

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-16-024
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET D'EQUIPEMENTS EN DENSIFICATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN

ENTRE

LA COMMUNE DE LA JARRIE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de La Jarrie, dont le siège est mairie de La Jarrie, place de la mairie 17220 LA JARRIE représentée par son maire, Monsieur David BATTON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2016
Ci-après désignée « la Collectivité » ;

- - - - - - - - - - - -

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est sis St Michel – 17038 LA ROCHELLE représentée par Monsieur François JOUNIANNIS, son Président autorisé par délibération du Conseil Communautaire du ..... [illegible]
Ci-après désignée « la CdA » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – 107 bd du Grand Cerf CS 70019 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRAU..., son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 01 novembre 2[illegible] et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2016-[illegible] du 07 juin 2016
Ci-après désigné « l'EPF » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La commune de La Jarrie fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre avec l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes intitulée « le présente convention ». Afin d'aboutir, à leur demande, la Communauté d'agglomération et des communes membres, dans un cadre sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 en tenant compte notamment de l'évolution, de l'habitat social et de la mutation des centres bourgs.

La Commune de La Jarrie

Située dans le département de Charente-Maritime, La Jarrie est une commune qui compte actuellement 2917 habitants, selon le dernier recensement de la population (millésime 2012). Cette commune a connu des périodes décennales une urbanisation progressive, c'est pour cela que les orientations du schéma de cohérence territoriale vont vers une gestion plus économe de l'espace sur ce territoire qui subit son développement démographique.

Une population vieillissante et des ménages de petite taille
Avec plus de 2 000 habitants, la Jarrie représente 3% des habitants de la CdA de la Rochelle (+ 65 000 habitants) dont elle fait partie depuis le 1er janvier 2014. Chef-lieu de canton, elle représente un pôle d'attractivité pour les communes voisines. A l'échelle de la CdA, elle fait partie des communes de la seconde couronne, avec perspectives d'évolution à la hausse [illegible]
Du point de vue, moyennement équipée, elle compte une forte croissance démographique (+1,17%) générée par une production importante de logements. Entre 2006 et 2011, les communes ont gardé près de 30% de la production de logements de la CdA. La Jarrie s'inscrit en retrait par rapport à cette moyenne.

L'attractivité du territoire se traduit par une forte demande de logements, résidence principale comme secondaires. Face à l'augmentation des prix immobiliers, [illegible] rencontrent des difficultés à se loger [illegible]

- Seul le parc locatif social est accessible aux ménages salariés, le reste étant sur développé et concentré dans la ville centre (84% du Parc de la Rochelle)
- Même les ménages aisés éprouvent des difficultés à se loger et que les communes limitrophes et celles proches de la Rochelle pour s'installer en raison du prix du Ars en Ré et du Bassin.

Située dans la seconde couronne de l'agglomération rochelaise et principale commune de la Plaine d'Aunis, la Jarrie bénéficie d'un rajeunissement de la part des jeunes actifs du [illegible] [illegible] à la proximité

La commune de La Jarrie est identifiée comme un pôle d'appui, lui conférant un rôle privilégié en matière de maillage territorial, tant sur le plan économique, résidentiel que sur son rôle polarisateur en matière d'équipements et de services.

Les objectifs de la Jarrie [illegible] [illegible]

- Maîtriser quantitativement le développement résidentiel par rapport à la nécessité de préserver les espaces naturels et agricoles, préserver le cadre de vie et la morphologie des petites villes et de la campagne.
  Renouveler et développer l'offre d'équipements et de services
- Permettre l'accueil des populations à faibles revenus, jeunes ménages, personnes âgées, personnes défavorisées en favorisant le développement du logement social et du parc locatif privé

Activités, services et commerces de proximité

La population de la commune a connu une forte croissance ces dernières années. Néanmoins, la commune connaît un vieillissement important. Les personnes seules sont de moins en moins nombreuses avec une diminution de -1,5% par an entre 2006 et 2011. Dans le même temps, le parc des plus de 60 ans augmente très rapidement avec 10,3% par an, le double du rythme de vieillissement de la CdA.

Bien que la commune de La Jarrie ne figure pas dans les communes représentant communes au Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (document approuvé le 18 avril 2011), elle se voit néanmoins appliquer les principes urbanistiques du SCOT qui sont :

- Viser à une croissance maîtrisée de l'espace dans le développement de l'urbanisation en limitant à moins 50 % du développement urbain attendu d'ici 2020, notamment des fonctions logement et commerces de proximité, au sein des enveloppes de 6 000 hectares des espaces urbains existants en 2010, et en sous tirage de l'urbanisation envisagé sur la commune en cours,
- Maîtriser le développement des communes rétrocédées et localisées selon la capacité des espaces vierges existants et aménagés, des arrêts de réseau de transport collectif,
- Veiller à un équilibre social de l'habitat en veillant à ce que 10% des logements qui seront produits entre 2011 et 2020 soient des logements sociaux.

Alors le taux de vacance en important (2 volets/ha par ménage) ne pose d'important problème au développement du centre-bourg, et de l'urbanisation nouvelle peut se faire tout de la manière.

Quelques vacances sont présentes sur la place de la Mairie et dans les rues adjacentes. Une réflexion qu'elle l'urbanisation en cours bourg est continuée dans son développement, du fait de sa faible taille et d'une densité relative compte tenu du tissu urbain, coût de bâtiment. Sa réhabilitation est prévue pour 2013.

La commune est dans un pays peu adapté en matière de circulation douce, notamment dans le centre ancien. Il est nécessaire qu'il contienne vers l'église. Aucune de compétence spécifique, le maillage viaire est marqué avec des voiries peu larges souvent dominées par des voies en impasse et dont peu mènent de spécifiques vers de la commune.

Nouvelle venue dans la CdA, la Jarrie n'a pas encore d'objectif chiffré mais devra, et le sera, accueillir une part du développement démographique de la CdA. Cet apport d'augmentation de population est conditionné par la capacité de l'offre de production en LLS de la CdA. Les communes ne sont soumises à l'article 55 de la loi SRU qu'à partir de 1500 habitants, dans le PLH actuel, le rattrapage de 10% de la Tour de rattrapage des autres communes. Dans le cadre de la révision du PLH, si la commune de la Jarrie ne souhaite pas, l'un scénarios de logements sociaux le sera moyen, dans ces si la difficulté à mettre les logements de l'OPH en zone U, elle ne montrera pas d'intérêt à ne réaliser d'autres plus en zone plus d'OPH.

La Jarrie peut ainsi envisager des petites opérations en LLS en développement des petites opérations et avec pour mémoire, des objectifs de logement abordable. Au diversifiant son offre résidentielle. La commune peut rétablir de la mixte concours réalisation que l'urbanisation, en adéquation avec la situation en pôle d'appui.

La Jarrie doit aussi anticiper le vieillissement à venir de la population à travers l'adaptation du parc existant mais aussi le développement d'une offre adaptée (EHPA)

Les différents scénarios prévus par les PLU applicables jusqu'à la Modernisation des Rétrocessions de l'agglomération. Dans le cadre du rétrocession du en Aménagement de Rétrocession à l'échelle communautaire, les élus de la commune de La Jarrie souhaitent demeurer, en adéquation avec les principes du

SCOT en vigueur, vers des objectifs de production plus dense. Dans ce nouveau bâtissement en occupation urbaine avec du petit collectif, et à terme une densification du tissu urbain existant.

Le Projet de la Commune :

La commune souhaite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière en lien avec ces objectifs. A ce titre, la commune de La Jarrie et l'EPF ont identifié plusieurs sites en cessation d'activité ou en renouvellement urbain à destination de la zone urbanisée au, lesquels des opérations d'habitat, de requalification urbaine ou mixtes peuvent se développer des équipements de services (publics et commerciaux) pourraient être engagées avec les propriétaires concernés. Certaines fonctions spécifiques à des fonctions déjà propriété de la commune. Ces sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localiées au cœur même de la zone urbanisée ou non, ou à des bâtiments vacants ou en cessation d'activité.

Cette démarche de ressaisir pourra être complétée par une mission d'autre fonction et faire une mobilisation de moyen initiée à la commune sur son développement et son urbanisme relative. Ce dernier objectif est convenant au sein de la commune qui se voit programmer ainsi à une cohérence architecturale et d'organisation urbaine de son tissu très valorisé et qualitatif. Il s'agit donc par la présente convention de urbanisme, par effort en matière de maîtrise des espaces et finaux, sécurisés en son lieu, les projets de la commune en dépit plusieurs mêmes pour remettre à l'activité sur le marché et permettre et leur utilisation urbaine conformément avec la dynamique et peuple depuis chaque année.

La démarche engagée par la CdA en lien avec la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH et du SCOT, et de la commune a considérer aux fins de travail qui, mise à disposition de l'EPF, la présente d'assister la commune sur des études préalables afin de s'assurer de la pertinence des opérations sur les aspects techniques, juridiques et financiers.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 10 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et de mettre en réserve des biens immobiliers sur le territoire régional.

L'EPF, qui doit par son intervention, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement urbain des communes par les collectivités ou les opérateurs qualifiés auxquels il délègue. Il peut également procéder à la réhabilitation ou à des travaux nécessaires à l'accomplissement de ses missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de la qualité des villes et quartiers, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement notamment, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- contribuer à la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le développement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), à l'économie, de manière vers des sites présentant des objectifs d'usages, de développement urbain local (développement de zones denses, par exemple) et de centres de « santé de bonne qualité » ;
- améliorer la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
  Préserver l'équilibre urbain et la fonction rurale d'espaces naturels et agricoles, les diverses les exigences du bon et économique d'intervention en zone bourg, assign vers priorégées au regard des critères d'intervention en matière de protection foncière ;
- favoriser les réhabilitations en centre de bourg ou centre-ville,
  Développer les interventions préventives aux risques technologiques en milieu et tout particulièrement aux risques de subsidence minière.

Au service du chemin des travailleurs et dans le respect de ses principes directeurs de l'article L. 326-1 du Code de l'Urbanisme, l'EPF :

- vise le développement des agglomérations en contribuant à la diversité de l'habitat, à la qualité des développements urbains périphériques, à la reconquête des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain (dé cent, en maintenant ou renforçant des liens entre les parties de ville, parties ou voisines, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et du développement économique ; dans ce cadre, l'EPF intervient en appui des collectivités et de l'État ;

  confirme la mise en œuvre des mesures prises en faveur de la diversité des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention financière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser au plus tôt les projets et bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces naturels, forestiers et des espaces naturels sensibles, remarquables des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la prévention contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tels qu'exposés ci-dessus, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent et garantissent de mieux répartir le risque technique et financier entre les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'assurer les projets qui lui sont confiés pour faire émerger des opérations sociétales et économiques rénovantes aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

Ce mode général des interventions foncières au bénéfice de projets individuels ou sociétaux, ou de nature environnementale ou sociétale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énoncés précédemment, sont privilégiés. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de renouvellement de bâtiments, dans une perspective de densification ou de mixité fonctionnelle, seront encouragées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- décrire les objectifs poursuivis par la Collectivité, la CDA et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité, la CDA et l'EPF tout le cycle du projet d'aménagement (études, acquisitions, gestion, cessions, ...) visant à faciliter la mobilisation foncière des ressources nécessaires à la réalisation d'opérations conformes dans le cadre de la convention ;
- préciser les modalités techniques et financières d'intervention de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront remis à la Collectivité ou à un opérateur désigné par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement Public Foncier la mission de mettre des terrains fonciers en réserve à l'initiative des projets définis dans cette convention. Cette mission portera sur tout ou partie des missions suivantes :

- Réalisation d'études foncières
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, dons de patrimoine, expropriation, ...) ;
- Portage foncier et comptabilisation gestion des biens
- Recouvrement/perception de charges diverses
- Participation aux études menées par la Collectivité ;
- Réalisation de travaux, notamment de démolition/dépollution et de travaux conservatoires ;
- Revente des biens acquis
- Mobilisation de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dès lors que la Collectivité percevra directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser aux perceptions de l'EPF.

Article 1.1. – Rappel de la convention cadre relative à l'opportunité de la politique de l'habitat, à la mise en place d'une stratégie foncière et à la mise en application du PPI

La CDA rappelle que la présente convention s'inscrit dans le cadre de la convention cadre n° 17-15 004 signée le 7 juillet 2015, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26 juin 2015 et du conseil d'administration du 16 juin 2015.

Au vu des enjeux et préalables que le territoire de l'agglomération, des objectifs prioritaires des politiques et des compétences respectives de l'EPF et de la CDA, il est d'une nature telle que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat durable dans un contexte rénové, tel que préalablement la mutation d'emprises vastes en économie et une mutation.

L'exercice de hiérarchisation avec la forte dépendance de cette dernière à proximité immédiate, conduit à l'obligation, obligé que comme aujourd'hui le territoire ne jouissant à ses grands espaces de l'espace, en mode d'extension ou par ailleurs difficilement compatible avec l'évolution des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

L'agglomération de La Rochelle connaît en effet un contexte de marché immobilier très tendu dans les principales zones pour, notamment, une rareté des biens bâtis et des terrains dans un marché locatif élevé, une forte demande en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périphériques, et enfin, le vieillissement.

C'est pour cette raison, à travers ses compétences, que la Communauté d'agglomération de La Rochelle mène depuis de nombreuses années une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste.

Cela a été traduit notamment par la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2000 afin de mener une politique urbaine cohérente et plus efficace.

Au travers de ses 3 PLH (2003 / 2016), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 350 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 000 logements sociaux ont ainsi été financés par la Communauté d'agglomération et mobilisé plus de 22 millions d'euros d'aides d'investissement ou d'aides versées à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la CDA a engagé en février un an de faire un état des lieux de la politique du logement et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses claires, plus appropriées face au développement urbain et du contexte dans les différents secteurs, en particulier de la part de l'État, relayant à l'élaboration du Budget, comme hors des Fondations de Rochefort et de La Rochelle. Par ailleurs, elle entend agir à l'encontre d'un phénomène de vieillissement de la population sur la ville centre ainsi que sur les communes périphériques et donc de la commune, mais également à renforcer la cohésion, quand de n'est pas la cohésion de la

de copropriété, notamment sur des zones centrales de l'agglomération, en permettant à la composition des ménages de poursuivre [illegible] ;

Les principes généraux [illegible] sur la [illegible] 2014 en matière :

- diversifier l'offre nouvelle de logements [illegible] pour répondre aux besoins et attentes des différents profils de ménages (familles, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- intégrer la dimension [illegible] comme une [illegible] de la politique communautaire de l'habitat ;
- [illegible] les [illegible] entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
- [illegible] d'une dynamique de production [illegible] de logements [illegible] contraintes ;
- contribuer à la production de logements locatifs sociaux en [illegible] également les [illegible] de logements locatifs intermédiaires et d'accession abordable à la propriété, des [illegible] de logements devant répondre à des [illegible] de la population ne pouvant procéder à pied-à-terre du parc public (étudiants, et classes moyennes), [illegible] ;
- définir [illegible] et plus particulièrement de la CDA comme pilote et fédérateur des [illegible] mises sur le territoire dans le cadre de l'habitat, du logement et du peuplement en [illegible], notamment [illegible] de l'habitat et une conférence intercommunale du logement.

Conformément aux [illegible] du PLH 2014-2018 de l'EPF, ces objectifs constituent le socle des réflexions [illegible] cadre.

La CDA de La Rochelle s'engage par ailleurs à :

- [illegible] au succès national de l'opération et à prendre toute disposition pour faciliter et appuyer la réalisation concrète des projets dans les délais [illegible] ;
- Déléguer, sur demande de la Commune, sur les périmètres de veille et de réalisation de la présente convention, le droit de préemption urbain, [illegible] ;
- [illegible] à l'EPF les [illegible] de réalisation [illegible] ;
- [illegible] à l'EPF les [illegible] de la CDA [illegible] ;
- la [illegible] du projet [illegible] OPAH [illegible] ;
- [illegible] de l'intervention de l'EPF sur tout [illegible] ;

[illegible] la Commune [illegible] l'EPF.

ARTICLE 2 – PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'étude, sur lequel la Collectivité et l'EPFL s'engageront à [illegible] Etudes foncières ou pré-opérationnelles, avec l'intervention de l'EPF.

Ce périmètre correspond à la zone agglomérée de la commune (en jaune sur le croquis en annexe), et ne concerne pas une opération précise. Le droit de préemption urbain est [illegible] à l'EPF [illegible] ce périmètre.

Sur ce périmètre, la commune s'engage avec l'assistance de la CDA dans une démarche de veille [illegible] et de [illegible] foncier.

Les études correspondant aux opérations du chapitre 3 (articles 3.1 à 3) pourront être [illegible] par l'EPF et la Commune [illegible] d'ouvrage [illegible] par [illegible]. Le montant est

PG

[illegible] compatible avec les dépenses engagées pour la ville en [illegible] de la convention. En conséquence, ce montant est [illegible] avec le prix de revient [illegible] et [illegible] par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront [illegible] en charge en propre par l'EPF en application de l'PL. La collectivité pourra [illegible] maître d'ouvrage de l'étude et [illegible] par l'EPF, [illegible] ne pouvant [illegible] et la convention.

La mainlevée d'études à vocation [illegible] à poursuivre la réalisation d'études par la Collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF s'engagera par de négociations amiables, [illegible], il aura [illegible] une acquisition dans le périmètre d'étude [illegible] de veille et du périmètre de réalisation. L'EPF pourra [illegible] sur proposition de la Commune et dès la mise au [illegible] du projet [illegible] Cette acquisition [illegible].

La Collectivité et la Communauté d'agglomération [illegible] des données qui pourront [illegible] les études à réaliser.

Le droit de préemption [illegible].

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel [illegible] de veille foncière [illegible]
Ce périmètre correspond aux propriétés [illegible] en bleu foncé sur les cartes en annexe. Il est [illegible] sur ce périmètre la possibilité de réaliser des opérations de logements et d'équipements publics avec une densité de 30 logements par hectare. Dans le cadre de la révision du PLU, à la demande de la Jarrie, il [illegible] par un [illegible] de mixité sociale [illegible] dans la difficulté à [illegible] des [illegible] de la [illegible] Cette [illegible] pas s'[illegible] d'un [illegible], d'autant plus en tant que [illegible] d'appel. Il s'agit des [illegible] identifiées à l'Enquête de besoins spécifiques à [illegible].

Sites n° 1 à 12 :
Projet : Sur l'ensemble de ces sites, l'objectif de la commune est la réalisation d'opérations à dominante habitat. En outre, le site n° 4 sera une opération à dominante équipements publics avec la possibilité d'intégrer du logement. Certains fonciers du [illegible] (notamment les sites n° 3, 6 et 9), situés en centre-bourg pourront avoir une vocation d'habitat. Les sites 7, 8 et 10 seront vocation à intégrer des opérations de [illegible] par des [illegible] immobiliers. Dans les sites 11 et 12 la commune des petites [illegible] foncières [illegible] vocation à intégrer de l'habitat.

La Cdat de préemption sera délégué [illegible] sur ce périmètre.

Pour chaque D.A., l'EPF et la Commune conviennent [illegible] d'engager ou non une procédure de préemption selon le niveau d'intérêt que revêt [illegible] objet de la DIA. Les procédures [illegible] seront [illegible] par la commune [illegible]. Ce périmètre est [illegible] [illegible] dans le PLU en cours.

3.1 Un périmètre de réalisation sur lequel une opération d'aménagement [illegible] sera engagée
Ce périmètre correspond aux parcelles indiquées en [illegible] sur les cartes en annexe.

Site n° 1 :
L'ensemble des projets de logements devra d'une densité minimale de 30 logements / ha et pourra comprendre une part de logements locatifs sociaux.

La zone n° 1 [illegible] commerces ou pourra intégrer un projet mixte de logements, commerces et services. La zone n° 2 intégrera de l'habitat et des équipements publics. Enfin la zone n° 3 pourra faire l'objet d'une réflexion pour un nouveau [illegible] de petite [illegible] (zone [illegible] du PLU).

PG

Dans ce cadre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il présentera avec l'accord de la collectivité de nouveaux projets, ou sur des périmètres sans la mise projets conformes à un projet répondant aux objectifs de la convention. En cas de difficultés dans la négociation amiable, une procédure de déclaration d'utilité publique pourra être engagée le cas échéant avec l'accord de la convention.

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

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximum de l'établissement public foncier est de QUATRE MILLIONS D'EUROS non taxe (4 000 000€ HT)

Au terme de la durée conventionnelle de stockage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le solde d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 – Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition par les périmètres délégués en vue d'un stockage ou mise en réserve foncière, à compter du premier paiement effectué en date la première acquisition des biens ou à l'expiration.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité sera constaté jusqu'à exécution de cette clause, ou suite à une cession de la vente en réalisée et l'EPF intervient propriétaire du bien. Les engagements définis au présent document en vigueur.

4.2 – Evolution de la convention

Les périmètres et engagements pourront faire l'objet de modifications pendant la durée de la convention, en particulier en cas de réalisation d'études.

Le comité de pilotage mis en place sera le garant de la convention et pourra activer le principe de modification.

4.3 – Pilotage

Les années conventionnelles correspondent de manière ou plus, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.
Un comité de pilotage regroupant la CDA de La Rochelle, signataire de la convention cadre, la Commune et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires mobilisés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la CDA ou son représentant et le Directeur Général de l'EPF. Il se réunit au moins une fois par an à l'initiative de l'une ou l'autre partie.
La mission du comité de pilotage sera notamment, sans caractère exhaustif, pour :

- Dresser l'état d'avancement de la convention en cours ;
- Modifier et valider les périmètres selon la réalisation d'études et/ou acquisitions ;
- Evaluer le respect des objectifs et des principes opérationnels prévus par la convention ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faciliter l'intervention de l'EPF sur tout dossier lié au périmètre relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à informer cette dernière des opérations ou aménagements susceptibles de bénéficier d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, rédigé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des parties prenantes. Il sera considéré comme approuvé sans réserve dès 15 jours de délai écoulés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

4.4 – Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage délivrera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'évaluation du projet par la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.
Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de cours prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou d'un aménagement prévu, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 10.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée prévisionnelle prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi circulante à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'information de l'intervention de l'EPF en lien avec le PPI 2014 - 2018.

4.5 – Dématérialisation d'information

La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettent au l'ensemble des données, plans et dossiers leur étant nécessaires qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.
La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettent à l'EPF toutes informations concernant le projet d'aménagement et de demander la mutation des bâtiments réalisés aux fins.
L'EPF transmettra en parallèle les mutations de propriété et de droits d'usage figurant sur les fichiers transmis par les différents services de l'État, conformément et en général à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. – Les études

La démarche d'études de l'opération de cibler de façon stratégique l'action foncière. Elle permet ainsi potentiellement d'alimenter les contenus de planification urbaine et d'assurer aux l'opération d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées soit par la collectivité ou par l'EPF et la Commune le souhaite. Il s'agit ici d'une aide à l'opérationnalisation

ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut aussi, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'autres projets nouvelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces disponibles et les utilités du projet possibles collectifs, logements, ... Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier.

que, quel soit son usage : habitat, commerce, activité, santé, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCoT ...) et des études déjà réalisées (Agence 21 ...) afin d'offrir les éléments exprimés dans les documents de planification en vertu du cadre sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation pourra être menée.

La Collectivité et la DIA signataire feront également régulièrement pour la préparation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA ...). Cette étude pourra prendre la forme de simplicité des intégrer à une étude de gisement en pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en terme d'analyse de mutabilité et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 6 – LE TAUX DE GISEMENT FONCIER

L'exode de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement de requalification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à définir en terme d'une période rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en ruine, en friche, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle sensible, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir jusqu'à aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une hiérarchie de autre biens ou différentes périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLU ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à ce travail et des études complémentaires pourront être menées en vue de son bilan.

ARTICLE 7 – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable est permanente, sur des sites déterminés et connus dans les périmètres de la convention, de préciser le projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour rechercher le choix d'un opérateur et permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, lui permettant de mesurer les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un état de compatibilité du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Les modes de partage technique et réglementaire et une définition des avances opérateurs acceptables pour le porteur de projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle permet notamment pour les biens de travail pour l'évolution du document d'urbanisme, de compléter l'étude nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 3 : L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8 – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité (cf. annexe 1), à l'acquisition par acte notarié des biens immeubles dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 7.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'acter de fonciers la collectivité visant à compléter une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se dérouleront selon les modalités exposées ci-après dans la présente convention, en précisant quelles applications des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix hors frais en vigueur à l'estimation fixée par France-Domaine ou le cas échéant, par voie de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les éléments relatifs des biens dont il aura porté acquéreur, en fonction de leur spécificité.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des nuisances de pollution, des risques sanitaires ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les bâtiments inoccupés ou vacants seront désaffectés au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illicite ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité prendra alors, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, contrôle d'usage ...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre en cas échéant, tous les moyens pour la réhabilitation ou démolition des bâtiments dans les délais impartis d'ouverture ou de l'opérateur prioritaire des biens au choix dès lors à acquérir en acquis. Et dès que ce changement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention.

ARTICLE 9 – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne doit pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par acquisition dans le cadre d'un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ci-dessus, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la délégation d'un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

Le DPA (convention Université des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : désignation instructeur, droit de préemption délégué, présence du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), de fait du transfert de propriété des biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité conviennent conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 10 - LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF met les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et avec l'EPF intervenant à la Collectivité, les biens sont remis en gérance à la Collectivité qui en prend possession dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gérance autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors qu'elle en assure la garde, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que celle-ci ne retenue en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures mises visantes les conditions d'accès de sécurisation, l'enlèvement des ordures, la déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des risques....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera régulièrement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, cambriolage, intervention sur le bien..

L'EPF assumera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. En contrepartie, les chaînes avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et indemnités, remboursements des charges.

10.2.2. – Dispositions au moment de l'acquisition

Gestion des locataires et occupants

Sauf accord contraire, l'EPF assume directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF en charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et conventionnelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien en toute sécurité ou non-pollution au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En parallèle, la Collectivité et l'EPF se concertent, afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opérateur.

Des diagnostics d'évitation seront réalisés aux locaux et dépendances pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revente du bien.

10.2.3. Mises en location

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à titre précaire. Il décidera d'assumer que les biens qu'il aura acquis ou conservés dans la stricte mesure nécessaire à la réalisation et vigueur.

Les éventuelles occupations de courte durée seront, et ce sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locataires seront placés sous l'égide de l'article 40 de la loi du 9 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui lui succéderait) qui dispose que les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception notamment du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre occasionnel et transitoire par les collectivités locales.
- Pour les autres immeubles, y compris les fermes agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de conventions temporaires en vertu de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour le compte de divers fonctions... le service fait l'objet que de conventions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et moins dans l'un ruinédit dans les lieux lorsque l'immeuble est voué en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ayant libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée du portage, sans de ne rendre en aucun cas la mise en œuvre du projet

Dans cette hypothèse, l'EPF fera sous réserve personnelle des contrats précaires (ex., bail précaire, prêt, contrat d'occupation temporaire, convention de mise à disposition, etc..).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il calculera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de cession, soit à hauteur 0% de leur montant en fonction de paliers et cas de différentes pondérations en jeu.

10.1.1 – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard la Collectivité s'engage à effectuer ses actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Élaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté.

10.1.2 – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et veillera régulièrement à ce le bien soit d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, des bâtiments voisins ou de faire ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle procédera, après accord de l'EPF, aux mesures conservatoires appropriées quand celle-ci rencontrent un caractère d'urgence. Dans ce cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui lui en remettra les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.3 – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'opération l'exige, l'EPF en aura que propriétaire procédera aux travaux dits de gros œuvre nécessaires définis par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF du moindre événement survenant dans ce cadre.
Dans le cas où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les met en après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions se trouve un occupant d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse nécessaire au plus vite, sans la perspective d'une démolition rentable afin de libérer les lieux. Toutefois, à ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. Assurance

L'EPF n'assure que sa qualité de propriétaire et ne concerne les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci devra contracter les obligations du propriétaire et doit pouvoir assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la première dommages aux biens pour ces seuls biens bâtis à la réhabilitation ou dans la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité prenant date gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou onéreuse, qu'elle concluerait en tant et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. Déconstruction, dépollution, travaux préalables ou mise en sécurité divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations nécessaires de remettre ou fonder à prêt à l'emploi, à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de nivellement des sols et pré-paysagement, des mesures de mise en sécurité, de dépollution, d'opérations de diagnostic et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et aux déchets en vue de leur mise en conformité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de ces missions, et de prestations de services, l'EPF pourra solliciter le concours de sociétés dont l'intervention se révèle nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, diagnostiqueur, bureau, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics, et sous réserve financières. L'EPF et en accord préalable avec la commune de leurs que ces dépenses auront vocation à lui être refacturées, exception faite des dépenses relatives aux mesures d'urgence à engager nécessaire à la sécurisation des biens propriétés de l'EPF.

En ce cas, pourra également faire appel aux services techniques ou spécialisés.
La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et à une manière générale, des travaux de sondage et d'études des sols.
L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études réalisés et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant imputé sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

8. La collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra rapprocher l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, sur la base du concours avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Les collectivités dans lesquelles peut intervenir cette de portage ou cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte, de sous à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être mettre en commun par la collectivité et l'EPF.
Si la collectivité réalise une consultation, l'EPF assistera la collectivité à certaines des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets étudier et participer à la rédaction des conditions, à la présentation des offres et au choix des opérateurs. L'EPF pourra comme objectif la réaction des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation en lieu de la convention, la commune sera informée et associée à chaque étape.

Dans le cas où l'opérateur ne serait pas OFS à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Le cessionnaire, opérateur ou collectivité, acquéreur, dans le délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et de calendrier de mise en œuvre prévues dans la présente :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager
- Début effectif des travaux de fondations

Dans le cas contraire, le cessionnaire, opérateur ou la Collectivité rembourgera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la récupération des frais d'acquisition pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien et les enfouissements d'études éventuels.

Si de la propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements offerts dans la convention ou bien des biens remplissant une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est impérativement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'acquisition et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, sur obligations postérieures à la cession nécessitant des investissements de partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pourra s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'aménagement urbain.

ARTICLE 12 – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité indiquera qu'elle rachète par elle ou des opérateurs de son choix, par elle-même, les immeubles acquis par l'EPF. Elle veille à l'effectuer, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui fixera les conditions de la consultation préalable conduite pour la désignation de ces cessionnaires.

Concernant pendant les immeubles dans l'acte où ils se trouvent lors de l'EPF, de ses jouissances. Il prélève des revenus actifs et supporteront celles passives. Tous les frais nécessaires à cette vente seront supportés par lui.

En cas que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se substituera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 1 pour préciser les droits et obligations des parties ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle éventuelle approuvé par la Collectivité

12.2 - Détermination du prix de revente

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la minoration figurant dans l'acte de revente d'abord :

- la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- les éléments de majoration du prix de revente de l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-35 et CA- 2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ci-dessous rappelées.

En dehors de toute diversité de minorations foncières ou de enfouissement d'études et du bonus, le prix de cession des biens établi sur la base du calcul du prix de revente et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, charges et coûts sont définies, dépenses et recettes. Seront l'objet d'une détaillation :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et de ses coûts, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les frais financiers[1] correspondant à des emprunts spécifiques relevant du projet ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au cession ;
- le montant des études réalisées sur les biens, sur l'opérationnalité du projet selon les principes et critères de l'EPF, en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les frais de gestion liés à la gestion éventuellement supportés par l'EPF ;
- le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'enfouissement ou de remise en état des biens avant leur usage futur ……
- le solde du compte de gestion[2] de l'EPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impositions,
    - assurances, …
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'actif financier.

[1] Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un portage financier spécifique. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF

Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens dont un réserve ouvert aux délégués toutes les ressources et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du coût de cession, ce dernier constituera un prix de revient prévisionnel. L'ajustement du prix définitif se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recette dont on pourra établir une estimation prévisionnelle à la date de cession. Lors des travaux d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de cession.

La fiscalité du prix est exigible à l'entrée de la signature de l'acte de vente.

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'intérêt foncier est déterminé suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
  - 1 % des dépenses d'intérêt foncier en zone U,
  - 2 % des dépenses d'intérêt foncier en zone AU (ou NA),
  - 3 % des dépenses d'intérêt foncier dans les autres cas
- pour les opérations à vocation de protection de l'aménagement ou de conservation des fonctions en zones agricoles, naturelles ou espaces verts : cession annuelle plafonnée à 0,5 % des dépenses d'intérêt foncier.
- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne bénéficiant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centres bourgs centres, cette majoration n'est pas appliquée.

Il est précisé que ce taux est maintenu à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, ces zones de densification urbaine significative, leur extension et urbanisation de zones spécifiques, ainsi que le traitement de friches abandonnées ou polluées. Toutes les engagements identifiés aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet et la rentabilité qui détermine les principes d'acquisition de l'EPF. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 2 500 habitants bénéficient des prix pratiqués par l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaine ou en cœur de bourg.

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE CALCUL DU PRIX DE CESSION

En cas de revente opérée par la collectivité, celle-ci se libère entre les mains de notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de cession par le notaire de la vente authentique et de l'installation courante établie en application des dispositions de l'article L 1611-10, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales permettant notamment des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou en cours des hypothèques.

Si la Collectivité s'engage au lieu des deux acquéreurs pour le compte des biens, ceux-ci sont redevables au plus de la cession de la réalité au prix de revente tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0020 0220 139 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou-Charentes.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande préalable de résiliation, il est possible immédiatement à un stade contractuelle des prestations effectuées par l'EPF. Il convient lors d'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En balance de résiliation par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais engagés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et, au cas les plus tardifs suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation et à l'application de la présente convention, les parties recherchent préalablement un accord amiable.

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

Fait à La Jarrie, le 8 juillet 2019, en 3 exemplaires originaux

La Commune de La Jarrie
représentée par son Maire,
David MAIRE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,
Philippe GRUEL

La Communauté d'agglomération de La Rochelle
représentée par son Président,
Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable favorable du Conseiller Délégué Économique et Financier, Hubert TILAIRON n° 2016/[illegible] en date du 24 juin 2016

Annexe n°1 : Exemplaire du compte-rendu de la collectivité

Annexe n°2 : Convention cadre

Annexe n°3 : Fiche récapitulative des différents paramètres d'intervention

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

[illegible]

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Adresse complète

Représentée par Mme/M. _____, Qualité _____, ci-après dénommé(e)

Donne son avis, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion du bien ci-après

2) Désignation du bien concerné

Commune : _____ Propriétaire : _____

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	m/a

3) Prix

Le prix sera fixé au moment de la vente [illegible] pour un montant de [illegible] la commune

4) Cadre et mode de gestion envisagés

[illegible]

5) Conditions de revente du bien acquis

- ☐ Mise à disposition de la SAFA
- ☐ Mise à disposition [illegible]
- ☐ [illegible] de l'EPF [illegible]
- ☐ [illegible]
- ☐ Mise à disposition [illegible]
- ☐ [illegible]
- ☐ Mise à disposition [illegible]
- ☐ [illegible]
- ☐ [illegible]

Fait à [illegible], le _____

Signature
et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

[illegible]

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom
Prénom / Fonction

Représentée par M. ou Mme _____ [illegible]

Donne son accord à l'engagement des travaux dans les conditions ci-dessous :

2) Objet des travaux

Travaux de [illegible]

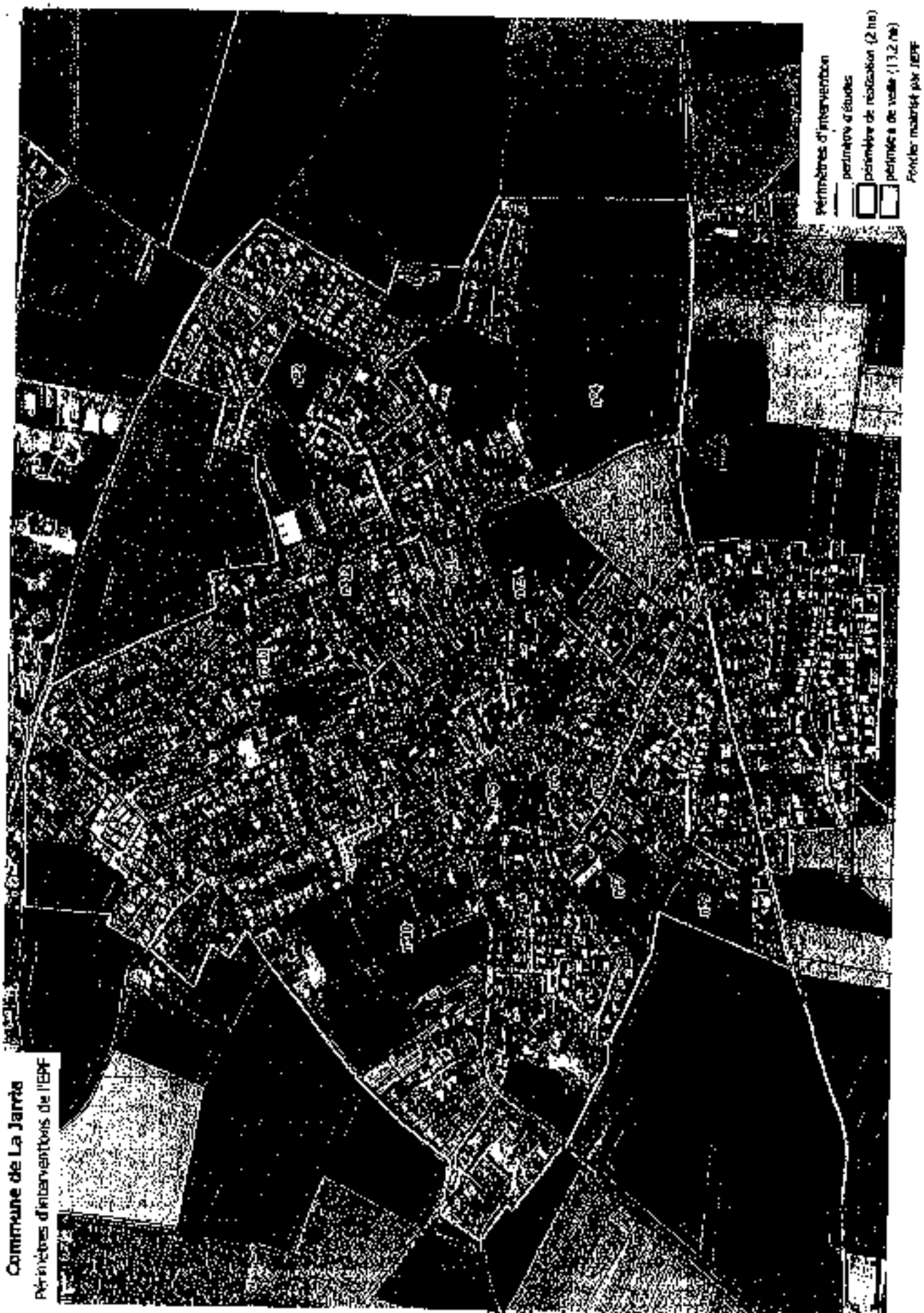
3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : [illegible] €HT

Le marché sera [illegible]
- [illegible]

A _____, le ____

Signature
et
Cachet de la Collectivité



Philippe GRALL
Directeur Général

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-025

B 2017-28 Avenant n°1 à la convention n°17-15-020 pour le développement de l’offre de logements pour la restructuration du Boulevard Sautel et l’objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Commune de La Rochelle, la Communauté d’Agglomération de la Rochelle et de l’EPF (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-28

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-020 pour le développement de l'offre de logements pour la restructuration du Boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et de l'EPF (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016.

Vu la convention cadre n°17-15-004, signée le 7 juillet 2015, entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention opérationnelle n° 17-15-20 signée le 7 juillet 2015 entre la Ville de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes.

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet d'avenant entre la ville de La Rochelle, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le 07 JUIN 2017
Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-020 pour le développement de l'offre de logements pour la restructuration du Boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et de l'EPF (17)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-15-020 entre la ville de La Rochelle, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 7 juillet 2015 dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : Densification de l'urbanisation

-Signature initiale : 7 juillet 2015

-Durée : 31 décembre 2017

-Montant maximal : 5.000.000,00 €

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace, les communes membres de la Communauté d'Agglomération ont transféré une compétence supplémentaire à la Communauté d'agglomération de La Rochelle : les projets urbains.

Le transfert de cette nouvelle compétence, acté par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2016, est entré en vigueur au 1er janvier 2017.

Sont entendus comme projets urbains relevant de la compétence communautaire, au titre de cette délibération, les projets dont la « définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement urbain à vocation, à titre principal d'habitat » :

- S'inscrivent spatialement sur plusieurs communes ;
- Ou s'inscrivent spatialement sur une seule commune mais présentent un enjeu de développement urbain induisant :
  - o Pour les communes de plus de 3 500 habitants : soit d'au moins 100 logements, soit d'au moins 8 000 m2 de surface de plancher construite, soit consommant une surface totale de 10 000 m2 ;
  - o Pour les communes de moins de 3 500 habitants : soit d'au moins 50 logements, soit d'au moins 4 000 m2 de surface de plancher construite ;
- Ou permettent l'implantation d'un ou plusieurs équipements communautaires.

Le présent avenant organise en conséquence le transfert à la Communauté d'Agglomération du pilotage de la convention, de l'obligation de rachat et de l'ensemble des dépenses effectuées depuis la signature de la convention.

Cependant la commune de La Rochelle s'engage à assurer la garantie de rachat pour les acquisitions effectuées avant le transfert de compétences intervenu au 01 janvier 2017 et énumérés à l'article 1 du présent avenant.

L'EPF porte actuellement un stock foncier de 2,524 millions d'euros pour un une enveloppe financière totale de 5 millions d'euros.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF a acquis par voie amiable et par préemption plusieurs emprises foncières sur le Boulevard Sautel sur trois îlots :

- L'îlot des Altéas : Sur cet îlot, l'EPF a acquis un bien par voie de préemption en 2013 situé à son extrémité. Par cette acquisition, l'EPF contribue à la sortie d'une opération avec des coûts attractifs, portée par un opérateur, comprenant 73 logements dont 23% sociaux et 14% abordables. Une cession à l'opérateur de cette emprise est prévue courant 2017. L'EPF pourra si l'opportunité le justifie, intervenir sur l'autre partie de cet îlot.

- L'îlot Baudelaire (Jardins familiaux) : L'EPF a acquis depuis 2011 à l'amiable et par préemption cinq fonciers bâtis situés 23 à 29 Boulevard André Sautel, d'une surface totale de 1500 m². Une consultation d'opérateurs est en cours depuis décembre 2016, pour laquelle cinq candidatures pertinentes ont été reçue et un opérateur devrait être retenu en juillet 2017. Cela permettra à l'EPF de céder ces fonciers au lauréat courant 2018. Ce dernier réalisera une opération d'une cinquantaine de logements environ dont 20% sociaux et 15% abordables.

- L'îlot Robinet : Cet îlot est situé à l'angle de l'Avenue Léopold Robinet et du Boulevard Sautel.
    - L'EPF a procédé à l'acquisition d'un terrain situé en cœur d'îlot entre la rue Basse Saint-Eloi et la rue Robinet en 2011 et à l'acquisition d'un foncier situé 66 Avenue Léopold Robinet en 2012 aujourd'hui prêt à l'emploi. A la demande de la Ville de La Rochelle, l'EPF a signé une promesse de vente pour ce foncier avec le bailleur social la SA le Foyer pour développer une opération d'environ 50 logements notamment sociaux avec bureaux en rez-de-chaussée.
    - Une promesse de vente a également été signée en 2016 avec les propriétaires du bien situé 60bis de l'Avenue pour une acquisition en 2018.
    - Les négociations menées avec les propriétaires des fonciers restant à acquérir sur cet îlot n'ont pas abouti à ce jour. La CdA de La Rochelle et la Ville souhaitent néanmoins poursuivre l'aménagement de cet îlot dont le potentiel de développement est fort, pour faire émerger d'autres opérations de logements et une restructuration urbaine.

Outre la substitution de la communauté d'agglomération à la commune, le présent avenant organise la prolongation de la convention, avec des échéances de rachat précisément définies pour les biens déjà acquis, et une échéance générale de la convention pour l'ensemble des autres biens au 31 décembre 2020.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : transfert de la garantie de rachat et

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle se substitue purement et simplement à la commune de La Rochelle au titre de la convention initiale et reprend en totalité les droits, obligations et engagements financiers de la commune au titre de cette convention.

-Montant : inchangé

-Durée : prorogation jusqu'au 31 décembre 2020

-Périmètres : *Le périmètre de réalisation :* « Ilot Robinet » comprend désormais de nouvelles parcelles non incluses initialement (notamment CT 11 , CT 618 , CT 619 ; CT 415).

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

LA ROCHELLE

epf de Nouvelle-Aquitaine

AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15-020 D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LA RESTRUCTURATION DU BOULEVARD SAUTEL ET L'OBJECTIF DE DENSIFICATION DES BOULEVARDS DE LA ROCHELLE

PRISE EN APPLICATION DE LA CONVENTION-CADRE N°CC 17 – 15 - 004
ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
LA COMMUNE DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La **Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ……,

Ci après dénommée « **la collectivité** » :

La **Commune de La Rochelle,** dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par Monsieur Jean-Philippe **PLEZ**, Adjoint au maire autorisé 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 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B 2017- … en date du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « l'**EPF** » ;

d'autre part,

PERIMETRE DE CONVENTION

2

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace, les communes membres de la Communauté d'Agglomération ont transféré une compétence supplémentaire à la Communauté d'agglomération de La Rochelle : les projets urbains.

Le transfert de cette nouvelle compétence, acté par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2016, est entré en vigueur au 1er janvier 2017.

Sont entendus comme projets urbains relevant de la compétence communautaire, au titre de cette délibération, les projets dont la « définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement urbain à vocation, à titre principal d'habitat » :

- S'inscrivent spatialement sur plusieurs communes ;
- Ou s'inscrivent spatialement sur une seule commune mais présentent un enjeu de développement urbain intégrant :
  - Pour les communes de plus de 3 500 habitants : soit d'au moins 100 logements, soit d'au moins 8 000 m2 de surface de plancher construite, soit consommant une surface totale de 10 000 m2 ;
  - Pour les communes de moins de 3 500 habitants : soit d'au moins 50 logements, soit d'au moins 4 000 m2 de surface de plancher construite ;
- Ou permettent l'implantation d'un ou plusieurs équipements communautaires.

Le présent avenant organise en conséquence le transfert à la Communauté d'Agglomération du pilotage de la convention, de l'obligation de rachat et de l'ensemble des dépenses effectuées depuis la signature de la convention.

Cependant la commune de La Rochelle s'engage à assurer la garantie de rachat pour les acquisitions effectuées avant le transfert de compétences intervenu au 01 janvier 2017 et énumérés à l'article 1 du présent avenant.

***

L'EPF porte actuellement un stock foncier de 2,524 millions d'euros pour un une enveloppe financière totale de 5 millions d'euros.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF a acquis par voie amiable et par préemption plusieurs emprises foncières sur le Boulevard Sautel sur trois îlots :

- L'îlot des Altéas : Sur cet îlot, l'EPF a acquis un bien par voie de préemption en 2013 situé à son extrémité. Par cette acquisition, l'EPF contribue à la sortie d'une opération avec des coûts attractifs, portée par un opérateur, comprenant 73 logements dont 23% sociaux et 14% abordables. Une cession à l'opérateur de cette emprise est prévue courant 2017. L'EPF pourra si l'opportunité le justifie, intervenir sur l'autre partie de cet îlot.

- L'îlot Baudelaire (Jardins familiaux) : L'EPF a acquis depuis 2011 à l'amiable et par préemption cinq fonciers bâtis situés 23 à 29 Boulevard André Sautel, d'une surface totale de 1500 m². Une consultation d'opérateurs est en cours depuis décembre 2016, pour laquelle cinq candidatures pertinentes ont été reçue et un opérateur devrait être retenu en juillet 2017. Cela permettra à l'EPF

de céder ces fonciers au lauréat courant 2018. Ce dernier réalisera une opération d'une cinquantaine de logements environ dont 20% sociaux et 15% abordables.

- L'îlot Robinet : Cet îlot est situé à l'angle de l'Avenue Léopold Robinet et du Boulevard Sautel.
  - L'EPF a procédé à l'acquisition d'un terrain situé en cœur d'îlot entre la rue Basse Saint-Eloi et la rue Robinet en 2011 et à l'acquisition d'un foncier situé 66 Avenue Léopold Robinet en 2012 aujourd'hui prêt à l'emploi. A la demande de la Ville de La Rochelle, l'EPF a signé une promesse de vente pour ce foncier avec le bailleur social la SA le Foyer pour développer une opération d'environ 50 logements notamment sociaux avec bureaux en rez-de-chaussée.
  - Une promesse de vente a également été signée en 2016 avec les propriétaires du bien situé 66bis de l'Avenue pour une acquisition en 2018.
  - Les négociations menées avec les propriétaires des fonciers restant à acquérir sur cet îlot n'ont pas abouti à ce jour. La CdA de La Rochelle et la Ville souhaitent néanmoins poursuivre l'aménagement de cet îlot dont le potentiel de développement est fort, pour faire émerger d'autres opérations de logements et une restructuration urbaine.

Outre la substitution de la communauté d'agglomération à la commune, le présent avenant organise la prolongation de la convention, avec des échéances de rachat précisément définies pour les biens déjà acquis, et une échéance générale de la convention pour l'ensemble des autres biens au 31 décembre 2020.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — SUBSTITUTION DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION À LA COMMUNE

En application des dispositions du Code général des collectivités territoriales, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle se substitue purement et simplement à la commune de La Rochelle au titre de la convention initiale et reprend en totalité les droits, obligations et engagements financiers de la commune au titre de cette convention. Dans la convention, et en particulier dans l'article 3 relatif à l'engagement financier de la convention, la mention "la collectivité" identifie donc désormais la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Cependant, la Commune de La Rochelle s'engage à assurer les engagements financiers liés à la garantie de rachat pour toutes les acquisitions, interventions avant le 01 janvier 2017 et liés aux projets suivants :

Projet ilot Robinet :

- parcelle CT n° 6 du projet « Le Foyer » .

A la demande de la Ville de La Rochelle, l'EPF a signé une promesse de vente avec la SA le Foyer, qui est échue faute de la libération du bien à l'échéance fixée dans celle-ci. Un avenant sera envisagé selon l'échéance de la libération du bien, qui sera fixée par jugement au mois de juin 2017.

- Parcelle CT n° 416 du cœur d'îlot :

Cette parcelle doit être complétée des parcelles voisines pour réaliser un projet d'ensemble. La Cda et la Commune doivent déterminer s'ils souhaitent poursuivre cette opération. Le cas échéant, il conviendra d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique.

Projet îlot **Baudelaire :**

- Parcelles CR n° 4, 5, 6, 7, 8
- L'EPF maîtrise une assiette d'environ 1500m² situé entre le Bd Sautel et la rue Baudelaire. Une consultation d'opérateur doit conduire d'ici juillet 2017, à la signature d'une promesse de vente entre l'EPF et le lauréat.

Projet îlot **des Altéas :**

- parcelles CV n° 229
- état d'avancement : à la demande de la Ville de LA Rochelle (délibération n° 16 du 27 mars 2017), l'EPF finalise actuellement la promesse de vente visant la cession foncière du bien cadastré CV n° 229 au profit de l'opérateur BESTIMM, afin que le projet du permis de construire approuvé par la Ville soit mis en œuvre. Le projet porte sur la réalisation de 73 logements dont 23% sociaux et 14% d'abordables. Sa livraison est envisagée en 2019

Ces projets représentent ensemble, au 30 mai 2017, un stock de 2 524 006,25 € (identique au 31/12/2016).

La commune reste dans tous les cas associée au pilotage de la convention et est invitée aux comités de pilotage.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

L'article 2.3 de la convention initiale se réfère désormais à la nouvelle carte de la convention incluse au présent avenant : le périmètre de réalisation « Ilot Robinet » comprend désormais de nouvelles parcelles non incluses initialement (notamment CT 11 ; CT 618 ; CT 619 ; CT 415). Le texte de l'article est inchangé.

ARTICLE 3. MODIFICATION DE LA DUREE

Le premier alinéa de l'article 4.1 « Durée de la convention » est ainsi réécrit

La convention est échue au 31 décembre 2020. L'ensemble des reventes des fonciers acquis devra avoir eu lieu avant cette date. Cependant, pour les biens identifiés ci-dessous, déjà acquis à la date de signature de l'avenant n°1, les cessions devront avoir lieu à des dates antérieures ci-après déterminées. Pour chaque îlot, passée la date limite définie, la Commune ou la Collectivité s'engagent au rachat des terrains acquis, chacune pour ce qui les concerne.

Chaque projet est identifié précisément sur la carte incluse dans la présente.

Calendrier de réalisation sur les fonciers maîtrisés par l'EPF :

Ilot Robinet – Projet Le Foyer

- Fin 2017 : cession du foncier 66 Avenue Léopold Robinet à « Le Foyer » si l'opération libère son bien et maîtrise son calendrier de réalisation. Nouvel appel à projet le cas échéant pour la cession de ce foncier.

Ce foncier devra être cédé au plus tard le 31 décembre 2018.

Ilot Robinet – cœur d'îlot

- avant fin 2017, dépôt d'un dossier de DUP en préfecture : dans le cas contraire, rachat par la Ville.
- 2018 - 2020: acquisition des fonciers restants et lancement d'un appel à projet pour une cession de charge foncière.

Ilot Rue Baudelaire :

- juillet 2017 : signature d'une promesse de vente avec le lauréat de l'appel à projet.
- Fin 2018 : cession du foncier « Baudelaire » et démarrage des travaux pour 18 mois
- Mi-2020 : livraison du programme
- 2017-2019 : possible intervention foncière de l'EPF sur la partie nord-ouest de l'îlot (derrière l'îlot objet de l'appel à projet).

Ce foncier devra être cédé au plus tard le 31 décembre 2018.

Ilot Rue des Altéras :

- Fin 2017 : Cession du foncier maîtrisé par l'EPF à l'opérateur suite à la réalisation de ses conditions suspensives

Ce foncier devra être cédé au plus tard le 30 juin 2018.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président

Jean-François FOUNTAINE

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

Philippe GRALL

La Commune de La Rochelle
représentée par son Adjoint au Maire,

Jean-Philippe PLEZ

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°2017/ … en date du ….

6

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

Communauté d'Agglomération de **La Rochelle**

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CCA 17-15-020
D'ACTION FONCIÈRE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LA RESTRUCTURATION DU BOULEVARD SAUTEL ET L'OBJECTIF DE DENSIFICATION DES BOULEVARDS DE LA ROCHELLE

PRISE EN APPLICATION DE LA CONVENTION-CADRE N°CC 17-15-004
ENTRE

LA COMMUNE DE LA ROCHELLE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de La Rochelle, dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par Monsieur Jean-Philippe PLETA, Adjoint au Maire, agissant en vertu des pouvoirs par une délibération du conseil municipal en date du 22 JUIN 2015
Ci-après désignée « la Commune »,

d'une part,

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17000 LA ROCHELLE – représentée par Monsieur Jean-François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 25 JUIN 2015
Ci-après désignée « la CDA »,

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 8 – Immeuble le Comptable, 11-27 Boulevard Joseph d'Arc, CS 70015 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par décret ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2015-44 en date du 16 juin 2015.
Ci-après dénommé « l'EPF »,

d'autre part,

Convention opérationnelle EPF – La Commune de La Rochelle – CDA de La Rochelle n°17-15-020
Juin 2015

PRÉAMBULE

La commune de La Rochelle fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'adhérer à leur démarche de communauté d'agglomération et ses nombreuses mesures, dans la continuité sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement durés du foncier dans le cadre du développement durable maîtrisé et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 en vigueur concernant le thème de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La Commune de la Rochelle

La Ville de La Rochelle, ville-centre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, comptait en 2011 74 480 habitants en diminution de 0,25% en moyenne entre 1999 et 2011.
Cette évolution est due et partie au desserrement résidentiel, en partie à l'attractivité pour les jeunes ménages des communes périphériques de l'Agglomération dont la population a augmenté de 0,6% en moyenne sur la même période, hors centrale de l'agglomération. Cette évolution n'est pas compensée par le solde naturel négatif.
L'évolution est plus marquée encore entre 2005 et 2011, avec une évolution de -0,5%/an.
La ville est la Rochelle représente une part importante de la construction neuve et promotion immobilière en ce collectif de l'agglomération, avec un total en moyenne de construction entre 2002 et 2012 de 454 logements. Entre 2009 et 2011, 1140 logements locatifs sociaux ont été réalisés.
La ville est caractérisée par une très forte attractivité résidentielle pour les hauts revenus, en certaine manière de programmer ceux-ci avant les ménages modestes, en refus en dans le cadre de programmes sur des zones spécifiques. Elle présente une structure très forte autour de son centre ancien sauvegardé et du vieux port, avec apparaît une tendance à aspirer vers des secteurs pavillonnaires et activité le long des boulevards, vers l'est notamment.

Le Projet de la Commune :

La convention cadre :

La commune a notamment s'engager dans un projet de renouvellement urbain global et de développer de ces boulevards, notamment les boulevards Joffre, Sautel et Rompsay. A ce titre, et en application de la convention cadre n° 7-01-001 entre l'EPF et la CDA de La Rochelle, la commune avait adhéré en 2007 à l'intervention de l'EPF concrétisée par une convention-cadre sur l'ensemble de ces axes signée en 2010 (convention n°10-01 et CDP n°16-2-001). La présente convention constitue une partie des engagements.

Le périmètre initial mentionné à l'EPF est mitoyen de délégation accordée sur les emprises des boulevards, la ville s'engageant sur des objectifs de densification et d'affectation optimale des fonciers, en respectant les règles du PLU et de manière générale pour répondre aux besoins en logement de la commune.

Le foncier mobilisé :

La commune prévoit notamment un périmètre de ville sociale, compris sur la quasi-totalité des boulevards périphériques de La Rochelle. L'EPF a dans le cadre de cette convention acquis plusieurs biens dans le cadre d'acquisitions amiables et de préemption.

Aucun programme de logement n'a été en phase d'être réalisé, ni commencé à ce 2014.

L'intervention foncière de l'EPF a été engagée fin mai 2014. Aucune acquisition n'a été réalisée depuis lors, et de nouvelles démarches n'ont été réalisées que dans des cas spécifiques, exposés ci-après.
L'ensemble de ces interventions, avec des acquisitions réalisées entre 2011 à février 2014, a abouti à des propriétés de l'EPF disponibles mais en état général dégradé (dédiés à des endroits stratégiques à moyen terme (2 à 3 ans) dans la perspective de produire de logements abordables :
- 2 bâtiments Sabiani : l'EPF est propriétaire d'une maison, pour 828 m². Les conditions de mise d'une opération de plusieurs dizaines de logements sont en cours d'examen entre la Ville et l'EPF.

Convention opérationnelle EPF – La Commune de La Rochelle – CDA de La Rochelle n°17-15-020
Juin 2015

- « Les Jardins Familiaux » : l'EPF est propriétaire de deux propriétés sur cet îlot en bord de boulevard et en sont loués à l'Est des jardins familiaux. A la demande de la commune, l'EPF s'engage, dès le 2015, une nouvelle demande de négociation amiable. Des perspectives d'échanges sont partagées entre la Ville et l'EPF.
- « Ilot Rosade » : l'EPF est propriétaire d'une maison en fond de parcelle, sur un îlot identité de plusieurs propriétés. Il est convenu entre la Ville et l'EPF que les acquisitions se poursuivent pour cet îlot en prenant compte.

La convention a permis des acquisitions foncières pour un montant de plus de 4,1 M€. Avenant n°1 pour l'étendre dès validité.

Projets concernés

L'objectif, pour l'ensemble des projets, était la réalisation d'opérations denses conformément au PLU qui traitent des zones de densification le long des boulevards urbains.

Les différents de projet sont les suivants :
- « Ilot Rocher » : la Ville ayant sollicité l'EPF de présent une mission durable à ce opérateur, des propositions de schémas de composition sont construites par la Ville et l'EPF, dans une opération programmée au PLU (évolution des droits à construire). La greffe de logements devrait de l'ordre de 65 opérations, les programmes de vente seraient de 37% de logements sociaux, de 13% de logements abordables avec un prix cible de 2500 euros/m2, et 1% de logements étudiants et d'un rez-de-chaussée dédié à la boucle. Le calendrier de réalisation de l'opération est prévisionnel. La livraison de cet ensemble immobilier est prévue 2018.

- « Ilot Jardins Familiaux » : une étude pré-opérationnelle pour définir un scénario de sortie d'une opération. Pour l'« Ilot Rosade » : la programmation devrait être en phase économique, dans le respect et en cohérence avec les règles du PLU.

Les objectifs de la présente convention
La présente convention concerne les îlots « Rocher », « Jardins Familiaux » et « Rosade », déjà identifiés en projet par l'EPF.
Il est prévu une opération sur le boulevard Denis Normandin, à proximité de la ville d'Aytré, qui est en réflexion mobilisé par l'EPF. Aujourd'hui, la plupart propriétaires privés et pour une capacité à la CDA.
L'objectif est d'assurer la suite du programme immobilier sur l'ensemble, par la convention commune d'opérations. Il est cela est nécessaire et utile aux politiques, la commune demande à l'EPF la continuation de l'intervention foncière pour atteindre les objectifs globaux.
- Sur l'îlot « Rocher », la Ville et l'EPF se concertent sous amiable au mobilisé qu'après l'opération, dans la mesure où celle-ci propose un projet cohérent, conforme aux objectifs de la convention et respectant la fonction.
- Sur l'îlot « Jardins Familiaux », l'EPF engagera à l'amiable les biens restants. Dans un délai rapide et sur accord de la collectivité, il engagera une procédure de déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation, si la négociation amiable n'aboutit pas de manière satisfaisante. La démolition des biens déjà acquis pourra être réalisée avant la maîtrise foncière totale.
- Sur l'îlot « Rosade », l'EPF proposera à la Ville des modalités d'acquisition sur la période qu'elle aura définie. Sur sa validation, l'engagera des négociations à l'amiable.

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2006, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont le pouvoir est notamment de diminuer le prix de revient des biens au 3/4 en faire objectif.

L'EPF, 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 urbain des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront délégués. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accompagnement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (2014-2018) (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'intérêt des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourg, les centres villes
- redéfinir la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le renouvellement urbain, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centre villes), la reconversion des friches vers des projets porteurs des objectifs d'habitat, de développement agricole, social (développement de maraîchage, par exemple) et de création de « zones de biodiversité »,
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- préserver l'équilibre urbain et la préservation d'espaces naturels et agricoles : les « coupelles extérieures de bourg » accompagnées d'une « ceinture » en centre bourg, seront prioritaires au regard des critères d'intervention en matière de préservation foncière ;
- favoriser les renouvellements de « cœur de bourg ou centre-ville » ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et aux problématiques de la prévention de nuisances visibles

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 324-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- assiste les développements des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'emploi, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'intégration du vieillage urbain régional, en contribuant au renouvellement des fonctions urbaines des villes, petites et moyennes, et des « RUR » qui les environnent, ainsi qu'à mener en cohérence des politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF intervient à la demande des collectivités concernées ;
- contribue à la préservation des espaces naturels, en contribuant notamment à la réalisation des projets structurants de développement initiés par les collectivités et à satisfaire des exigences et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son expertise technique pour tenter, dans un contexte économiquement parfois complexe, d'intervenir sur les plus fragiles des sujets et bâtir une stratégie foncière pour les maîtriser au mieux ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la préservation de la ressource en eau, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en considérant avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention foncière et juridique de l'EPF et d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de mettre « hacker le risque technique » et financer pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'identifier les projets qui lui sont utiles 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 impliquent une action partenariale, notamment avec la commune et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énoncés précédemment, sont prioritaires. Ainsi, l'occasion d'opérer et les mécanismes de recyclage du foncier, de réhabilitation de bâti existant dans une perspective de réhabilitation définitive ou de densification sont prioritairement recherchées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs poursuivis par la Collectivité, la CdA et l'EPF ;
- préciser les engagements et obligations que prennent la Collectivité, la CdA et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) devant à terme permettre 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'intervention de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité ou à un opérateur désigné par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement Public Foncier la gestion de certains secteurs spécifiques en vue de faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission comprend notamment les tâches suivantes :

Réalisation d'études foncières

- Acquisitions foncières par tous moyens (amiable, préemption DPU, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...) ;
- Tenue foncière et entretien courant des biens ;
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Participation aux études menées par la Collectivité ;
- Mise en œuvre éventuelle d'un diagnostic archéologique ou environnement conservatoire ;
- Revente des immeubles acquis ;
- Encaissement des subventions attentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser à l'EPF.

Article 1.1. – Rappel de la convention cadre relative à la l'application de la politique de l'habitat à la suite en place d'une stratégie foncière et la mise en application du PPI

La CdA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 2-14-004 signée le 21/11/13, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 5 décembre 2013 du conseil d'administration du 16 déc. 13.

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CdA, il est d'ores et déjà envisagé que le partenariat porte tant sur projets concourant au développement de l'habitat identifiés dans un cadre ciblé et du, et plus généralement à la requalification de tissus urbains déjà bâtis en vue d'affectation. L'urbanisation de l'agglomération sous la forme d'opérations de faible densité à proximité immédiate à l'aménagement urbain qui consiste aujourd'hui le territoire, l'injustifiable à tous points de vue de l'espace, en étude d'entreprise est par ailleurs difficilement compatible avec l'équilibre des prix du foncier et la volonté commune de mettre en place une politique sociale.

La agglomération de La Rochelle souhaite en effet en matière de mixité sociale, mettre fin aux dérives passées tant sur le plan environnemental, économique, que mixité des biens bâtis et des familles ainsi que des prix élevés, au marché foncier élevé, une forte demande en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périphériques y compris en demande sociale.

C'est pour cette raison, à travers des compétences, que la Communauté d'agglomération de La Rochelle mène depuis de nombreuses années une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste.

Cela s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un second programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2011 afin de mener une politique habitat plus efficace et notamment de construction de logements sociaux.

En dernière de PLH (2008 - 2014), l'objectif de 1 300 logements par an, dont 700 logements neufs, a été largement dépassé. Plus de 2 600 logements neufs ont vu le jour par la Communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la CdA a engagé sa révision afin de faire le point des besoins de la situation du logement et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses concrètes et appropriées face au développement rapide et soutenu depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par ailleurs, elle vise à l'émergence d'un partenariat de vigilance et de programmation sur « mille centre » centre sur les communes des première et deuxième couronnes pour répondre à la spécificité, qualifiée par la baisse de la démographie, consécutive aux contraintes économiques de l'agglomération, en matière liée à la composition des ménages, de petite taille (monoparentales, personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la CdA sont les suivants :

- diversifier l'offre neuve de logement et réhabiliter le parc existant privé en priorité pour répondre aux besoins et garantir des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- intégrer le développement rapide par des nouveaux modes de production et mutation de l'habitat ;
- organiser des équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
- assurer la mutation d'une dynamique de production soutenue de logements sociaux et des conditions ;
- continuer la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de logements locatifs intermédiaires et d'accession abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des catégories d'âges de la population ne pouvant accéder ni au parc privé ni au parc public traditionnel (les classes moyennes), de se loger sur le territoire ;
- définir et préparer le rôle et la professionnalisation de la CdA comme pilote et fédérateur des logements sur le territoire dans le cadre de l'habitat, du logement et du peuplement en intégrant, notamment, un observatoire de l'habitat et une mutualisation intercommunale de logements.

Conformément au programme de PLH 2014-2018 de l'EPF, les objectifs constituant le socle de la convention cadre :

La CdA de La Rochelle s'engage par ailleurs à :

- contribuer au circuit central de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et appuyer la réalisation conforme du projet dans les meilleurs délais possibles ;
- déléguer sur demande de la Commune, sur les périmètres de veille et de restauration de la présente convention, du droit de préemption, lorsqu'il est institué, à l'EPF en vue de réaliser des acquisitions foncières ;
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention et à engager le cas échéant l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- tenir au fait de l'intervention de l'EPF sur tout document ou rapport relatif aux projets, objet de la présente convention. Elle s'engage à compléter cette exigence des opérations du développement intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

1.2 Transfert des engagements de la convention précédente

La présente convention comporte notamment des biens acquis par l'EPF sur le périmètre « Sautel-Robert » de la convention précédente, laquelle est aujourd'hui modifiée par avenant au présent.

La convention précédente ne concerne donc plus que l'îlot Joffre. L'ensemble des engagements, projets et l'engagement financier en les termes stipulés sur le périmètre « Sautel » identifié sur la carte ci-annexe et dont les produits vont être cédés

[illegible] et reprises dans la présente convention. L'obligation de cacher des les sites sensibles au cas de la protection économique est bien prévue sur l'actuelle convention pour être parallèle. Les dépenses afférentes au titre de la présente convention seront imputables à ces fonctions, et les dépenses générales relevant au prorata des deux conventions, seront imputabilisées au titre de la présente convention et doivent en conséquence être renseignées dans le cadre de l'obligation de reddition.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Ont pris le détail des différents périmètres d'intervention, leur localisation et les projets qui s'y rattachent.
Pour la délégation du droit de préemption, l'EPF matérialise le site radiant et la liste des parcelles qui feront l'objet d'une délégation du droit de préemption relative à la CDA.
De même, en cas d'exercice du droit de préemption urbain ou d'acquisition foncière par toute autre voie, l'EPF informera la Collectivité et la CDA de suivi de la démarche (date de la décision, prix d'acquisition, nature du bien, etc.)

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la Collectivité et l'EPFL s'engagent dans des études préalables ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Sans objet, il n'y a pas de périmètre d'étude - les spécifications relatives aux études s'appliquent aux autres périmètres

Les études correspondant aux spécifications du chapitre 2 (articles 2 à 7) pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par ce dernier. Le montant en sera comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En complément, ce montant est répercuté dans le prix de cession en cas d'acquisition n'a qu'en lieu, et conformément par la Collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront alternativement être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF et application de l'EPF. La Collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude en accord par l'EPF, mais celui-ci ne pourra en la financer ni la subventionner.

Le périmètre d'études à vocation opérationnel a permis la réalisation d'études par la Collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, opérations, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre opérationnel, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur en second écrit et dans la mesure où un projet sera réalisé. Cette acquisition s'inscrira en avenant ultérieur.

La Collectivité et la Communauté d'agglomération pourront des échanges qui pourront alimenter les études à réaliser

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

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux sites en vert sur la carte ci-dessous

- Projet : opérations sur le boulevard Sautel et l'avenue Léopold Bellan

En échange avec les projets en périmètre de réalisation, l'EPF pourra intervenir en négociation sur des Biens stratégiques avec une optimisation du foncier et notamment une extension des règles de PLU, avec une mixité des usages entre produits de logements spécifiques et abordables et la proportion réglementaire de logements sociaux.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas nécessairement définis sauf que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de préemption ayant être mise en place et la formalité préalable d'une opération doit exister, il sera dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord préalable de la collectivité, par préemption ou acquisition d'un propriétaire.
L'acquisition ne peut être que dans la mesure où elle permet la réalisation future d'une opération, et ces éléments la préemption comme étant mises en réalisation de prix.

[illegible] – La Rochelle – CDA La Rochelle – [illegible]
Mai 2015

Une préalable du délégataire de réalisation sera effectuée initialement pour permettre un examen des négociations amiables et pour préciser le projet sur des biens.

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

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'acquisition foncière sera engagée

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la Collectivité a défini un projet cohérent au minimum eu égard des contraintes réglementaires et financières

Sur les projets déjà engagés, les sites sont les suivants :

- Ilot Delmet
- Ilot Jardin familiaux
- Ilot Rosalie

Projet : Une étude générale a été réalisée en 2011 qui définit des principes généraux d'organisation du secteur et qui ont défini une capacité et un plan de compatibilité théorique à l'échelle des sites en projet. Cependant l'évolution du projet global implique de redéfinir les projets sur les îlots restants selon les contraintes et un plan de compatibilité économique en cohérence.
Ces études ont été lancées vers le dernier sur ces trois îlots. Les projets ne sont pas encore prêts mais devraient respecter les grands principes définis en 2011. La ville souhaite cependant une préservation du paysage sur la rue pour certains secteurs (ilot 2011)
Il est donc exceptionnel [illegible] les projets en cours de la présente convention sont définis et validés par la ville en cours de la convention, mais devront respecter un principe de dossier opérationnel, une constructibilité au plafond du PLU voire une évolution du PLU lorsque celle-ci [illegible] ainsi que des prescriptions. Ce principe devra être accepté par l'EPF et la commune à chaque du dossier et selon le cas [illegible] pour que la commune soit considérée avoir respecté ses obligations au titre de la définition du projet et de son évolution après 7 ans.

- Projet : réalisation d'une opération de logements sur le boulevard Guitte Noramelli
Site : Parcelles AN 95 à 100, 251 et parcelles limitrophes selon la définition du projet
Projet : réalisation d'une opération de logement neuf, respectant les objectifs du PLH à mixité en termes de logements sociaux, abordables et locatifs, prix de sortie et de location accessibles à un coût optimisé pour le [illegible] au terme d'une étude de pré-faisabilité ou d'une analyse avec des opérateurs intéressés

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Cela n'empêchera pas la Commune d'initier par elle-même des négociations en partenariat avec l'EPF. Il préviendra à l'initiative de ce périmètre de manière systématique, avec l'accord préalable de la Collectivité, seul si le vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention

Sur ces projets, une étude pré-opérationnelle pourra être réalisée par la Commune, ou par l'EPF, préalablement ou postérieurement à l'acquisition. Cette étude pourra affiner le programme et le bilan dans la présente convention.

Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPF lorsqu'il est institué, sur l'ensemble du périmètre

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ MILLIONS SIX CENT QUATRE VINGT TROIS MILLE (5 683 000 EUROS).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Collectivité s'est engagée à rembourser l'engagement de l'EPF en vue de rembourser les biens acquis par ce dernier, soit le prix d'acquisition, augmenté des frais annexes du portage et des études.

[illegible] – La Rochelle – [illegible]
Juin 2015

ARTICLE 3. – DURÉE DE LA CONVENTION

3.1 - Durée de la convention

La convention est établie au 31 décembre 2017. Cependant, la contractualisation du partenariat de l'EPF est conditionnée, pour chacun des fonciers acquis, au délai nécessaire des phases opérationnelles nécessaires à la réalisation, préemption sur les biens stratégiques, décisions d'ordre politique et expropriation, consultation et choix d'un opérateur. L'EPF pourra donc demander à la Commune de prendre une délibération sur l'engagement de la phase, en cas réponse sous le délai de trois mois ou en cas de réponse négative, pourra demander en application de la convention le rachat du foncier acquis.

En cas d'opération à la suite d'une phase de maîtrise d'ouvrage (opérations), l'engagement de rachat de la Collectivité sera prorogé jusqu'à extinction de cette clause, si suite à une cession à un opérateur privé et l'EPF réalisant propriétaire de biens, les engagements de rachat seront caducs et signés.

3.2 - Évolution de la convention

La présente convention peut évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.
Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra assurer le principe de modification.

4.1 - Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès le signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.
Un comité de pilotage regroupant la CdA, Président de la communauté, la Collectivité et l'EPF, et en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est présidé par le Maire ou son représentant et le Directeur Général de l'EPF ou son représentant. Il sera réuni en vue du lancement à la demande de l'une des parties.
La mission du comité de pilotage sera nécessaire, sauf pour de l'EPF et de la Collectivité, pour :

- Vérifier l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier ou préciser les périmètres initiaux, la réalisation et étapes en fonction des nécessités ;
- Vérifier le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la Collectivité ;
- Faciliter la coordination des différents acteurs concernés ;
- Préparer la possibilité ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur son périmètre du support initial aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à localiser avec exactitude les opérations en amont/aval, notamment sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage, un relevé de décisions, établi par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le Bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs définis dans la présente convention. Le relevé de décisions du comité de pilotage précisera cette mission dans le cadre de la présente convention.
Dans le cadre du projet d'aménagement piloté par la Collectivité et conformément aux objectifs poursuivis et au calendrier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au calendrier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

La bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement pourra alors être également prorogé.

L'exécution ainsi constatée à travers le bilan d'exécution sera versée au dispositif d'observatoire de l'évaluation de l'intervention de l'EPF en date du 23.1.2014 - 30.11.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la Communauté d'agglomération transmettront l'ensemble des données, plans et études dont elles disposeront qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et la Communauté d'agglomération transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux maîtres d'ouvrages des études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et ne devra d'autres figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et secret à l'égard des informations qu'il connaîtra.

CHAPITRE 2. — Les études

La démarche d'études doit permettre de définir de façon adaptée l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'envisager vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la Collectivité. Tout ou partie des études pourront être réalisées selon les besoins, en interne par la CdA, la Collectivité ou l'EPF, ou en faisant appel à un ou plusieurs prestataires.

ARTICLE 6. – LECTURE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une vigilance sur les besoins fonciers pour correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle large et à une échelle intercommunale. Elle pourra, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements divers, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en terres de façon et quel que soit le type. Tableau économique, activités économiques, activités, activités.... et de donner une référence à une échelle large.

Méthodologiquement, cette étude peut comporter une phase d'entretiens préalables de la qualification de la demande (experts des marchés, les élus, promoteurs, sites, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents de planification ou de programmation (SCOT, PLU, PAT, ...) et des études déjà réalisées (Agence 21 ...) afin d'affiner l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'une étude hors opération d'une ville digne, cette étude peut porter sur l'opportunité de changer des modèles économiques, de nouvelles activités du tertiaire économique et commercial, pourra être incluse.

La Collectivité et la CdA mutualisera pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA,...). Cette étude pourra puis des mesures de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents de planification et de programmation recèlent une analyse suffisante, suffisamment en termes de marché et de définition des typologies de produits recherchés, d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés.

ARTICLE 7. – L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine de la Commune, les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'espace. Elle doit permettre à plus ou moins d'une échéance de préciser les enjeux de transformation :

- Dans quelle ville, en zone, d'habitat, politique
- Dans quelles conditions d'une partie du réinvestissement, fond de jardin

A la suite de ce repérage, une cartographie des biens et fonciers, structures du cœur d'agglomération et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention. Ce repérage inscrira dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans l'exécution de cette étude est prévue pour le DUP ou d'autres documents réglementaires. l'EPF aura accès à collecter et des études complémentaires pourront être menées et un projet urbain mené.

ARTICLE 7 – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites identifiés ou compris dans les périmètres de la convention, de préparer un projet. Elle peut être menée conjointement à l'acquisition pour constater le droit d'une opération ou permettre à la Collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, notamment pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet.
Elle doit servir pour la Collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration :

- Un plan de composition urbaine
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage (stratégie réglementaire, mise à l'action des différents opérateurs susceptibles de porter le projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage de projet et des cessions.

Elle pourra aussi, pour des biens de travail pour l'évolution du concept d'urbanisme s'avérer délicate et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8 – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la stratégie foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par voie amiable des biens situés dans les périmètres de réalisation, de préemption ou au cas par cas selon les dispositions du Article 2

A l'exception de l'acquisition et de gestion, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant le stade de portage au minimum, pour l'achat de foncier à la Collectivité. Visant à composer une unité foncière en vue d'une cession ultérieure à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se réalisent entre les parties évoquées ci-après dans le présente convention et précisent qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation fixée par France-Domaine ou le service délégué, par le juge de l'expropriation

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attributions relatives des biens dont il aura porté acquérir, et ce et à compter de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques sanitaires ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réétudier ensemble l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis incorporés ont vocation à être démolis au plus tôt afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera dans le cadre de la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ce ou ces bâtiments. De manière des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, etc.) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre, en son ressort, tous les moyens pour le rétablissement ou le remplacement des occupants (dépendances d'activités ou de logement) présentant des droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que de tels gestes ou engagements en résultent pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des actions compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention.

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à conclure l'acte de l'acte de Cession. En particulier, la Collectivité ne devra pas contacter l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des valeurs foncières nécessaires à la réalisation du projet soit par représentant aliénable, soit par octroiement d'un droit de préemption ou de priorité, soit par acquisition dans le cadre du droit de délaissement, conformément à la procédure en vigueur, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à solliciter auprès de la CAA, y décision nécessaire à la délégation à l'EPF, sur les périmètres définis, à l'article 2 ou au cas par cas selon les modalités définies à ces articles, des droits de préemption ou de priorité dans cette dernière en urgence. Il est rappelé que la réponse à ce droit se déclenche par.

Si une suite consente morale est antérieure d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse en cas de délaissement, la Collectivité s'engage à informer de cette première la délégation à l'EPF dans les valeurs foncières.

La CAA communiquera l'ensemble des données utiles à l'exercice de la décision de l'EPF, décision instituant le droit de préemption urbain, délégué, l'exercice du droit de préemption relatif à l'EPF. La Collectivité communiquera pour ce faire les éléments de projet sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la réserve foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. Il est rappelé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens. Dans ce cadre, dans le cadre de la procédure, l'EPF constituera le dossier de DUP conjointement avec la Collectivité, et en assurera son suivi.

ARTICLE 10 – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la Collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sauf mentions contraires, les dispositions de cet article s'appliquent pour la bienvenue à disposition de la collectivité.

La Collectivité se supposera la responsabilité de ses biens qu'à compter de la transmission de l'acte notarié par l'EPF

10.1 - Assurance et entretien des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien, à mise l'EPF préservera la Collectivité, les biens sont mis à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en assume propriétaire. Cette charge en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet. Elle est responsabilisée en cas de réserve qu'elle en réponde et notamment de la mise à sécurité du projet.

La gestion est entendue de manière large et porte notamment (et sans que cela ait un caractère limitatif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires à ces égards, travaux de sécurisation, fermetures des sites, clôtures, après des autorités de police en cas d'occupation illégale, gardiennage, etc.

La Collectivité s'engage à ne pas laisser un autre occupant s'installer dans le bien et à informer l'EPF. La Collectivité visitera régulièrement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés dans le respect de la réglementation en vigueur, et sans charge d'intérêt particulier comme les dégâts sur biens, occupations illégales, comportement anormal du bien…

L'EPF acquittera les impôts et charges de toute nature dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les consommations charges du occupant. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.
La Collectivité gérera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Occupation locataires et occupants

Sauf accord contraire, l'EPF assure le développement de gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF acquit les loyers et charges et assure le fonctionnement des charges d'entretien et de fonctionnement différentes au bénéficiaire propriétaire. Il assure les relations avec les occupants et les occupants.

Gestion des locataires et occupants

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF applique les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des occupations d'occupation et, plus, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF peut intervenir, dans le délai des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.
En particulier, la Collectivité et l'EPF se concertent afin d'engager les démarches en tenant compte des délais des locataires et de la stratégie de réalisation de l'opération.
Des indemnités d'éviction peuvent être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des biens et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revente du bien.

10.1.b. Biens vacants

L'EPF peut accorder des locations ou prêts à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il sollicite ne nécessitent pas de travaux et sont conformes à la réglementation en vigueur.

Les contrats des occupants ne pourront pas comporter que pour les locaux suivants :

- Pour les locaux à usage d'habitation : les baux ou contrats relèvent de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre dispositif qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions du I, du II et du III de cette loi, de l'article 25-3 à l'exception du troisième alinéa du I, du II et du III ne sont pas applicables aux logements donnés en location à une association agréée pour la mise en sous-location ».
- Pour les autres locaux, y compris les locaux agricoles : les baux ou contrats faisant l'objet d'une « convention temporaire » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre dispositif qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet que de conventions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue du son utilisation définitive.
- Pour les locaux à usage libre de commerce : la mise à disposition est régie sous l'égide de l'article 426-1 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retenir en aucun cas la gêne en cours du projet.
Dans cette hypothèse, l'EPF sera seul affairé personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, taxes ou des parties communes, mise en conformité des ouvrages, entretiens…)

5. L'EPF cédera le bien ou en mettre à disposition des biens, à concurrence des travaux envisagés dans que vicaderont en délibération du plan de revente, sont à retenir 3% du bien initial et frais de gestion en cas de difficultés particulières de portage.

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécuritaires locaux ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, tailler ou tondre régulièrement les espaces végétaux, à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer des actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Ériger un couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté.

10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fait veiller d'une garde vigilance et visiteur régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, ou altérant voisins ou tiers en riverains et travaux.

Au besoin, dans le cadre du petit travaux pouvant être réalisés par nos services techniques, elle pourra après accord de l'EPF, les réaliser et intervenir en appropriée quand en le nécessitera en concertée d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revente du bien.

10.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état de bien le permet, l'EPF se fait que propriétaire possédant aux travaux dits de gros réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitera le bien s'engage à prévoir régulièrement l'EPF de toute dégradation constatée dans ce cadre.
Dans le mieux et les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de sécurisation d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion et en cas de carence de la compétence de la Collectivité, en tant que propriétaire du bien, ou tiers d'abus ou tout, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale ou de bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. – Assurance

L'EPF n'assure que la garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage ou mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend assure les obligations de propriétaire et dès par la même assure le bien.

L'EPF, en dehors le cas d'une mise à disposition à la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas définitive au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination retenue du bien. Par ailleurs, la Collectivité pourra être gardienne du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle aura pu dans les biens qui ne sont occupés, prévue ou non, qu'elle rencontrera à un tiers et vérifiera que son bénéfice d'assurance est considérée.

10.3. – Démolitions, dépollutions, études préparatoires et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra notamment, à la demande de la Collectivité et en concertation avec elle, mener études, travaux, et notamment permettant de remettre au terrain à prix à l'emploi, à l'exclusion des

travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de démolition, de nettoyage et évacuation des sols et pré-aménagement, des mesures de renaturation, d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de sanitarisation liées à la pollution des sols et du sous-sol et certaines mises en sécurité. Il sera en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne ayant l'intervention de nature nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, géotechnicien, avocat... Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.
Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.
L'EPF pourra alors maîtriser d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant remboursé sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la Collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pendant ce temps, elle devra solliciter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11 – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la Collectivité ou tiers(s) d'opération(s) qu'elle a désigné(s), après avis conforme en concertation, le cas échéant, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Les conditions dans lesquelles peut intervenir le fin de portage la cession à un opérateur visant à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, et conduite par la Collectivité et l'EPF.
Si la Collectivité réalise cette consultation, l'EPF l'associera à chacune des étapes. Il pourra par exemple, s'il s'agit d'un appel à projets spécifiant, participer à la rédaction des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif de maîtriser des prospections de cession. Si l'EPF mène la consultation, lors de la convention, la Collectivité sera invitée à associée à chaque étape.

Dans le cas où les travaux ne seraient pas achevés à la opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, le Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et en, avant la date d'échéance de la présente convention.
Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité souhaiterait, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'étendre une opération, elle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la convention.

La Collectivité respectera, dans un délai de 5 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des utilisations prévues et au respect des modalités et du calendrier tels qu'en ont été précisés dans la présente :

- Obtention du permis de construire et de permis d'aménagement purgés de tous recours
- Délai des travaux du permis (travaux commencés) à préciser par la déclaration d'ouverture de chantier et le délai des travaux de fondation)

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant égal aux frais correspondant à l'accompagnement des frais d'acquisition gardant les mois premières années de portage, et à cela s'ajoute le cas échéant la rémunération forfaitaire imputée lors du calcul du prix de revente du bien et les différences qu'il pourrait y avoir avec.

Si, de son propre initiative, la Collectivité souhaite acquérir un des biens acquis par l'EPF en projet respecte les engagements définis dans la convention ou fait des biens mentionnés une utilisation incompatible avec ses engagements, elle devra rembourser en priorité à l'EPF, en une de remboursement des frais d'acquisition

et l'état éventuel rétrocédé lors de la revente foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de carence de l'EPF à solder(s) qu'il(ont)(s), ces obligations contractuelles à la cession pourront être (ou) être saisies et partie dans l'acte de cession dans la mesure de son (ses) capacité, la Collectivité ne pouvant s'opposer de sa responsabilité au titre de son compétence en matière d'urbanisme réglementaire.

ARTICLE 12 – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 – Conditions juridiques de la revente

La Collectivité indiquera en fonction notamment par un ou des opérateurs désignés, par elle-même, les immeubles acquis par l'EPF. Ces ventes s'effectueront dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, sur l'objet d'une délibération du conseil municipal qui fixera les conditions de la rétrocession préalable consulte pour la désignation du ou des acquéreurs.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais nécessaires à cette vente seront supportés par lui.

En tout cas de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se chargera à l'EPF en demande caution en défense, sans contestation possibles concernant des biens cédés en, devant toutes juridiction.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à non opérateur autre que la Collectivité, seront exposées conjointement par l'EPF et par la Collectivité à la base

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des parties ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité

12.2 – Détermination du prix de revente

Lorsque l'EPF cependant à garantir la stabilité économique des projets et de la vente à ce qui prévoit les prix fonciers des opérations sur lesquelles il ne serait intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas compromettre la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de cession s'intègrera :
- la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- les éléments de majoration de prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-15 et CA-2014-07 du 25 septembre 2014. Elles sont rappelées ci-dessous.

En dehors de tout dispositif de mutation foncière ou de conventionnement d'habitat et de travaux, le prix de cession des biens vétustes sur la base de coût du prix de revient et majoré de la somme des coûts supportés par l'EPF, auquel les coûts sont détaillés dépensés et recettes fiscale. Voir Cas échéanciers.

- le prix d'acquisition du bien, augmenté des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- nous entrons ces puncelles, les frais financiers[1] correspondant à des engagements spécifiques décrits au projet
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont nécessaires à devoir ;

- le montant des études réalisées sur les biens, sur l'aménagement du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition ou de la cession des biens ;
- les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- le montant des travaux nécessités du gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ….
- la contribution qui est due au principe correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière restituées par l'EPF ;
- le solde du compte de gestion[7] de l'EPF, du bilan d'ouverture
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - maintenance, ….
- le montant de l'autofinancement annuelle des dépenses d'action foncière

[7] *Les frais financiers ne sont désormais que pour les opérations nécessitant un recours à l'emprunt spécifique. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la trésorerie financière utilisée par l'EPF.*

[8] *Le compte de gestion reprend l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens sous réserve d'usufruit sont déduits des subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et revenus de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.*

Pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus parfaitement au moment de la vente du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus tout en tenant compte des éléments de dépense ou de recette dont on pourra établir un lien prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'ajustement des comptes concernant toute erreur pourra éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

Le montant du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.2 Modalités de calcul du taux d'autofinancement

Le taux annuel d'autofinancement des dépenses d'action foncière est différencié selon les secteurs d'opération :

- pour les opérations à vocation d'habitat :
  - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
  - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (de TAU),
  - 3 % des dépenses d'action foncière en zone A et N (de TAN).
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou agricoles vers des usages matériels : plafonné à 0,5 % des dépenses d'action foncière.
- Le taux ci-dessus de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne dépendant pas d'une agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourg ruraux, cette majoration n'est pas appliquée.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'aménagement des centres bourg, des zones de densification urbaine significative (mise en valeur et urbanisation de terres agricoles), dès lors que le traitement de friches industrielles ou mixtes lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs contenus dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 3 500 habitants dépassant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaine ou en cœur de bourg.

CHAPITRE 4. – LA CLÔTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. – LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de notre ouvert par la Collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'acquisition des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 20 jours à compter de la date de délibération par le comité de la cession de l'acte authentique et de l'affectation intervenue en application des dispositions de l'article L 1217-15, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales, prévoit établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou de leurs dettes hypothèques.
Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de cession tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPF TC seront versées par virement au crédit du compte de Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0020 173 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou-Charentes.

ARTICLE 14. — RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.
L'EPF pourra proposer la résiliation :
- si une convention n'ayant donné aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable ;
- si le programme prévu par la convention est définitivement abandonné avant l'échéance de celle-ci ou qu'aucun avenant n'est envisagé.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.
La commune sera tenue de prendre les remboursements opérés par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra prendre en charge les dépenses et frais engagés par l'EPF pour les acquisitions différentes, dès lors qu'elles auront le dernier de diplômes.

ARTICLE 15. — 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 préalablement une conciliation amiable.

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

Fait à POITIERS le 27/7/15 en 4 exemplaires originaux

La Commune de
représentée par son Adjoint au Maire,

Jean-Philippe TILLE

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,
Philippe GIRALL
Directeur Général

Philippe GIRALL

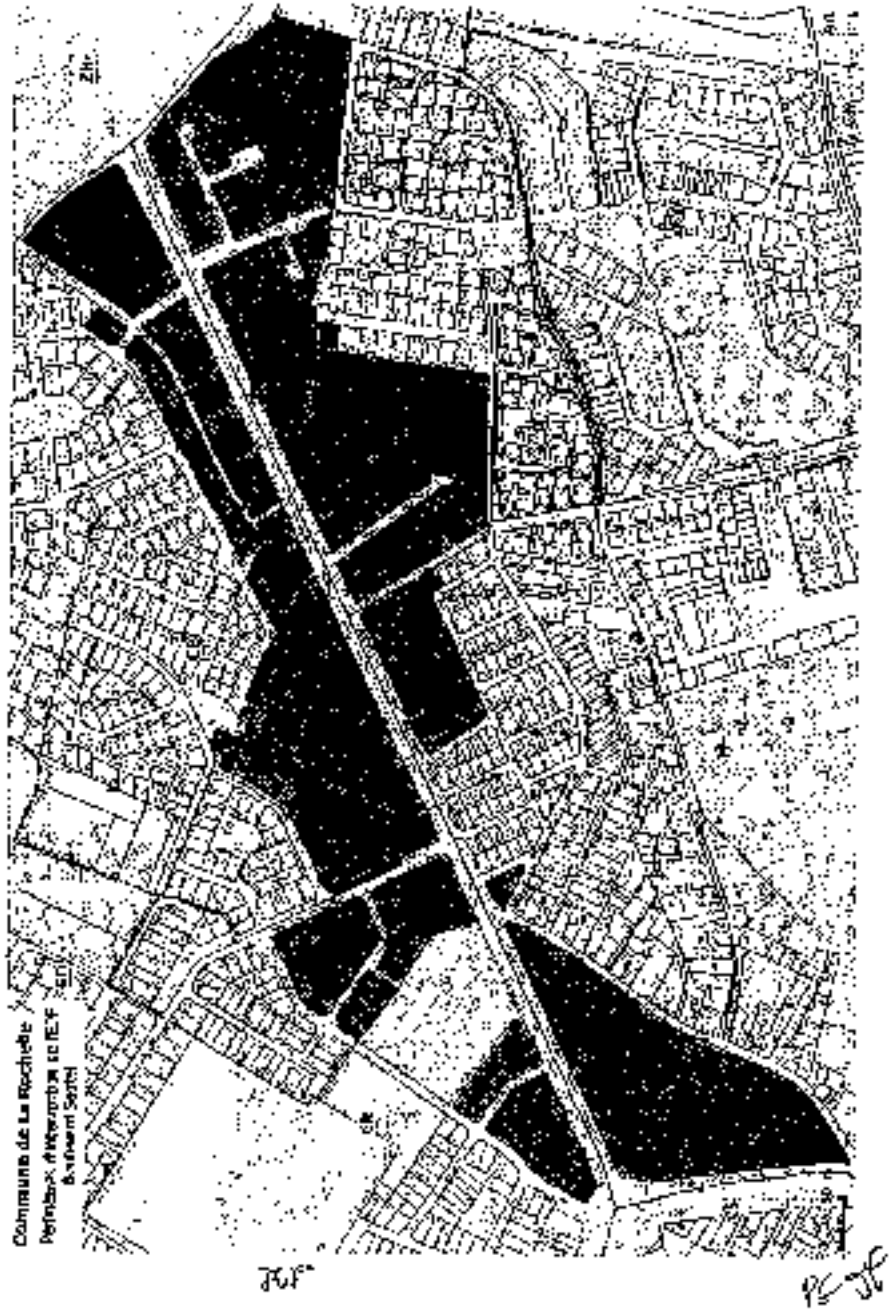
La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
représentée par son Président

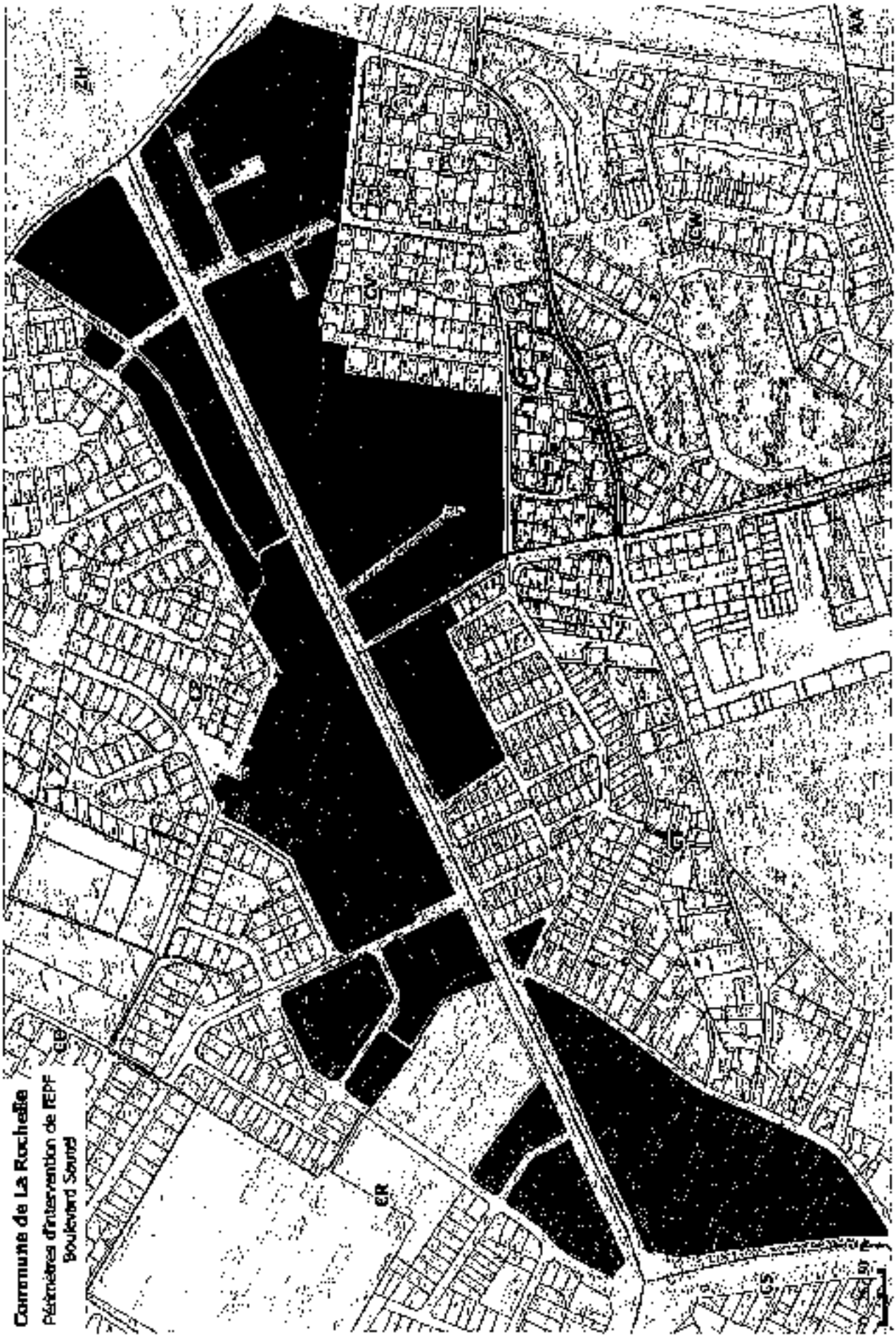
Jean-François FOUNTAINE

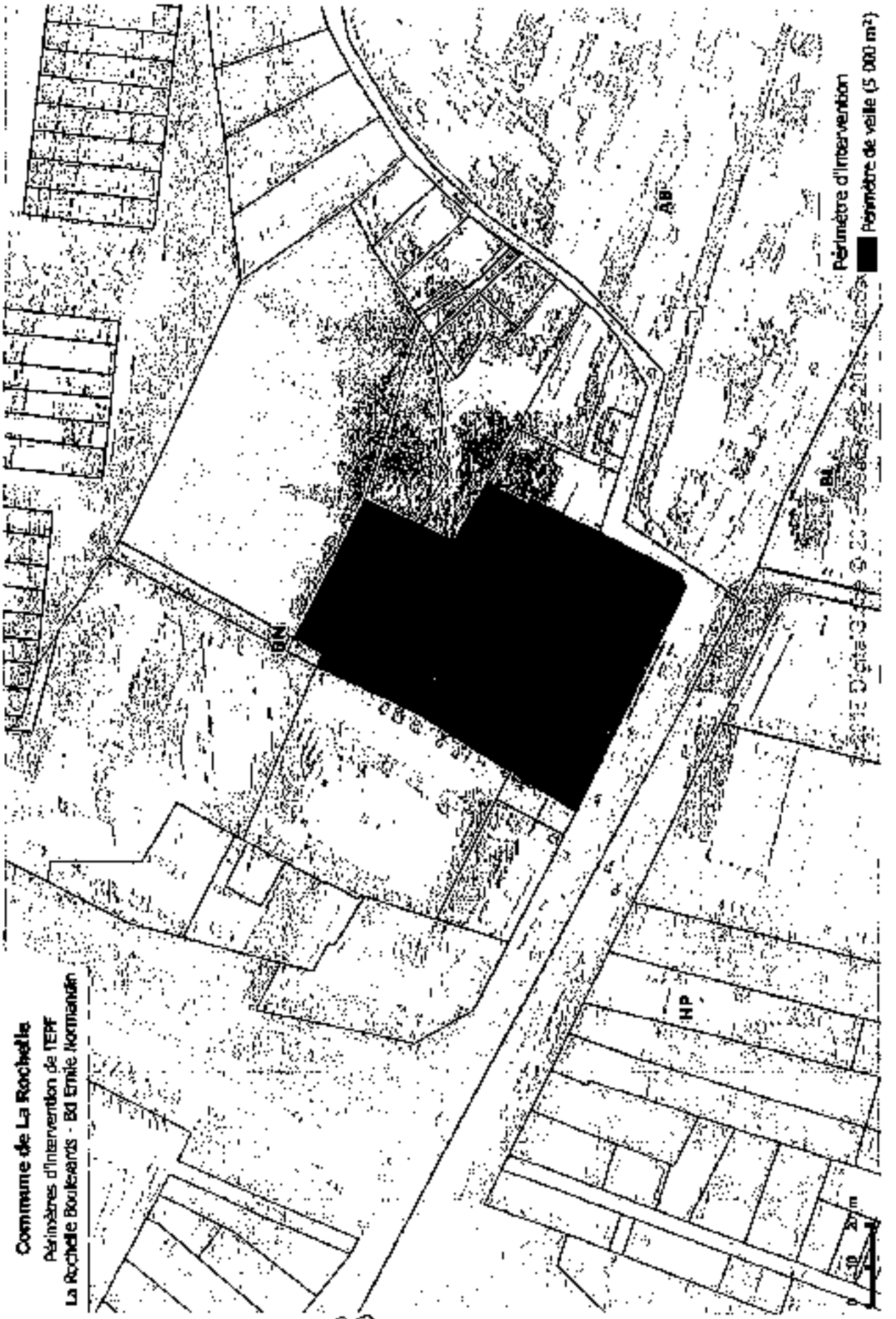
Avis préalable favorable du Directeur Général Économique et Financier Hubert BLAISON n° 2015/71 en date du 26 juin 2015

Annexe n°1 : Convention Cadre
Annexe n°2 : Plans et Géographies cadastrales des différentes périmètres d'interventions

Convention opérationnelle EPF – La Ville de La Rochelle – CDA La Rochelle – n° 15-020
du 2015




Commune de La Rochelle
Périmètres d'intervention de l'EPF
Boulevard Sautel
EB
ER
ZH
UM
UC
UA
UG


Commune de La Rochelle
Périmètres d'Intervention de l'EPF
La Rochelle Boulevards - Bd Emile Normandin
BN
AB
BA
HP
Périmètre d'intervention
Périmètre de veille (5 000 m²)
0 10 20 m

JPP

JF

PG

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-026

B 2017-29 Avenant n°2 à la convention n°17-14-049 en faveur du développement de logement social et de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Chaniers, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-29

Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-14-049 en faveur du développement de logement social et de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Chaniers, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°17-14-009, signée le 26 janvier 2015, entre la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes.

Vu la convention adhésion-projet n° 17-14-049, signée le 24 avril 2015 entre la Commune de Chaniers, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 13 avril 2016,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet d'avenant n° 2 à la convention n° 17-14-049 entre la Communes de Chaniers, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-14-049 en faveur du développement de logement social et de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Chaniers, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF (17)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-14-049 entre la Commune de Chaniers, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 24 avril 2015 ainsi que l'avenant n°1 signé le 13 avril 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : centre-bourg et logements

-Signature initiale : 24 avril 2015

-Durée : 24 avril 2019

-Montant maximal : 150 000,00 €

La Commune de Chaniers, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé, le 24 avril 2015, une convention adhésion projet pour le développement du logement social et la redynamisation du centre-bourg. En effet, en raison de son passage au-dessus du seuil de 3 500 habitants, la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU et ne dispose pas de 20 % de logements sociaux. Elle doit donc produire du logement social afin de rattraper son retard et accueillir une population mixte en recherche de logements accessible. La volonté de la Commune de limiter les extensions urbaines et de reconquérir les logements vacants permet d'envisager la production de logement social au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité des commerces et services de proximité.

Pour ce faire, il a été identifié, dans le cadre de cette convention, plusieurs biens pouvant être mobilisés pour le projet de la Commune (parcelles AZ n°149, 150, 151, 280 et 310). Par un premier avenant signé le 13 avril 2016, les parcelles AZ n° 196, 473 et 474 ont été ajoutées au périmètre de réalisation de la convention.

L'engagement financier maximal de la convention est aujourd'hui de 150 000 €. Afin de tenir compte du prix des futures acquisitions foncières à réaliser dans le cadre de la convention, il convient, à travers ce second avenant, de modifier l'engagement financier afin de le porter à hauteur de 250 000€.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : modification de l'engagement financier

-Montant : 250 000,00 €

-Durée : inchangée

-Périmètres : inchangés

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

AVENANT N°2 À LA CONVENTION ADHESION PROJET N°CCA 17-14-049 EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CHANIERS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Chaniers, dont le siège est situé – Mairie – 2 rue Aliénor d'Aquitaine – 17 610 CHANIERS – représentée par son maire, Monsieur Eric PANNATID, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du …… 2017.

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » **d'une part,**

et

La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES– représentée par Monsieur Jean-Claude CLASSIQUE son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ……

Ci après dénommée « **CDA** » ;

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B 2017 – du 30 mai 2017.
Ci-après dénommé « **l'EPF** »

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune de Chaniers, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé, le 24 avril 2015, une convention adhésion projet pour le développement du logement social et la redynamisation du centre-bourg. En effet, en raison de son passage au-dessus du seuil de 3 500 habitants, la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU et ne dispose pas de 20 % de logements sociaux. Elle doit donc produire du logement social afin de rattraper son retard et accueillir une population mixte en recherche de logements accessible. La volonté de la Commune de limiter les extensions urbaines et de reconquérir les logements vacants permet d'envisager la production de logement social au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité des commerces et services de proximité.

Pour ce faire, il a été identifié, dans le cadre de cette convention, plusieurs biens pouvant être mobilisés pour le projet de la Commune (parcelles AZ n°149, 150, 151, 280 et 310). Par un premier avenant signé le 13 avril 2016, les parcelles AZ n° 106, 473 et 474 ont été ajoutées au périmètre de réalisation de la convention.

L'engagement financier maximal de la convention est aujourd'hui de 150 000 €. Afin de tenir compte du prix des futures acquisitions foncières à réaliser dans le cadre de la convention, il convient, à travers ce second avenant, de modifier l'engagement financier afin de le porter à hauteur de 250 000€.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

<u>ARTICLE 1. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION</u>

L'article 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 250 000 euros

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité 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 de portage et des études.

Les autres dispositions de la convention n° CCA 17 – 14 – 049 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Chaniers
Représentée par son Maire,

Eric PANNAUD

La Communauté d'agglomération de Saintes
Représentée par son Président,

Jean-Claude CLASSIQUE

L'EPF de Poitou-Charentes
Représenté par son Directeur général,

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/ en date du

<u>Annexe n°1</u> : Convention adhésion projet n° CCA 17 14 049

<u>Annexe n°2</u> : Avenant n°1 à la convention

<u>Annexe n°3</u> : Convention cadre n° 17 14 - 009

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

AVENANT N°1

CONVENTION ADHESION PROJET N° CDA 17-14-049
EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL
ET DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CHANIERS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre :

La Commune de CHANIERS, dont le siège est situé – Mairie – 2 rue Alfonse d'Aquitaine – 17610 CHANIERS – représentée par son maire, Monsieur Eric PANNAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 1er juin 2015.
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part,

et

La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17100 SAINTES – représentée par son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2014,

Ci-après dénommée « CDA » ;

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 Crédoulat, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 72532 – 86013 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil n° B-2015-10 en date du 28 mai 2015,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune nouvellement soumise à l'article 55 de la loi SRU, en raison de son passage au dessus du seuil de 3 500 habitants, ne possède pas 25% de logements sociaux. Elle doit donc faire produire du logement social afin de rattraper son retard et accueillir une population mixte en recherche de logements accessible. La volonté de la Commune du centre les extensions urbaines et de reconquérir les logements vacants permet d'envisager la production de logement social au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité des commerces et services de proximité.
A cette fin, la collectivité a identifié plusieurs fonciers à requalifier en vue d'atteindre ses objectifs.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Après un repérage des fonciers mobilisables en densification, la Ville a souhaité saisine l'EPF Nouvelle-Aquitaine au sein du périmètre de la loi à l'EPF. Cet avenant doit permettre l'acquisition de certains des biens et la réalisation d'études préalables.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant. Ce dernier a pour objet d'inclure plusieurs périmètres de réalisation au sein de la convention initiale.

ARTICLE 1 – Modifications des périmètres d'intervention

Cet article vient compléter l'article 2.2 définissant le périmètre de la convention initiale.

- Projet 1 : ensemble AZ 149 – 151 – 150 – 280 et une surface de 18m²

Ce projet est un petit ensemble bâti se situe au cœur du bourg ancien. Il est un de la reconquête du bâti vacant ou pouvant le devenir afin d'envisager la réalisation de logements sociaux en réhabilitation de l'ancien.

Calendrier indicatif :
2014 – 2015 : lancement des études
2014 – 2015 : Négociation
2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Tout au cours d'intervention et modification des nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

- Projet 2 : « AZ 313 »

Les parcelles AZ 473 et AZ 474 contiguës à la parcelle AZ 310 sont acquises à ce projet.

Le projet se restreint en dent creuse (également situé en plein cœur de l'îlot de la commune pourra accueillir une partie opérations de logements sociaux en collectif. L'opération comprendra une densité minimale de 40 logts/ha et un taux de logement social ne pouvant être inférieur à 25%.

Calendrier indicatif :
2014 – 2015 : lancement des études
2014 – 2015 : Négociations
2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Sur les règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

Est retenu le projet 3 suivant :

- Projet 3 : parcelle AZ 100

Le projet : ce petit ensemble bâti se situe au cœur du bourg ancien. Le but est la reconquête du bâti vacant et pouvant le devenir afin d'envisager la réalisation de logements variés en réhabilitations de l'ancien.

Calendrier indicatif :
2015 : Négociation.
2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Sur des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

Fait à Poitiers, le ..... 13 JUIN 2016 ..... en 4 exemplaires originaux.

La Commune de CHANIERS représentée par son Maire,

Eric [illegible]

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de Saintes représentée par son Président,

Jean-Claude CLASTOUR

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLATSOU n°2016/[illegible] en date du 1er juin 2016

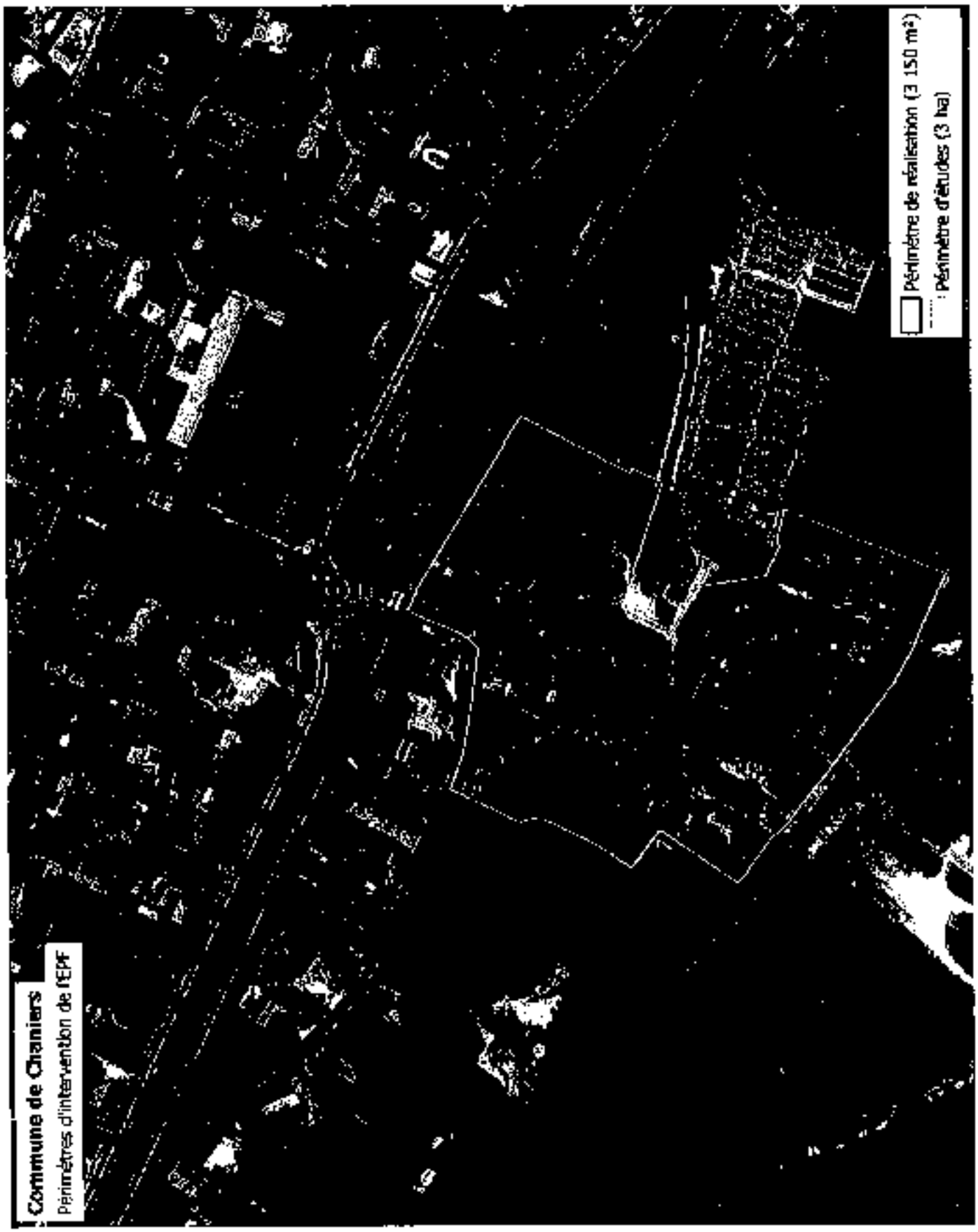
Annexe n°1 : Convention Opérationnelle initiale
Annexe n°2 : Carte des périmètres d'intervention

Annexe N° 1 convention opérationnelle EPF – CHANIERS – [illegible]
Juin 2016

PG

Philippe GRALL
Directeur général

PG


Commune de Chaniers
Périmètres d'intervention de l'EPF
Périmètre de réalisation (3 150 m²)
Périmètre d'études (3 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

CONVENTION ADHESION PROJET N° CCA 17-14-049 EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CHANIERS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de CHANIERS, dont le siège est situé – Mairie – 2 rue Aliénor d'Aquitaine – 17 610 CHANIERS – représentée par son maire, Monsieur Eric PANNAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 14 Avril 2015,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES– représentée par Monsieur Jean-Philippe MACKON son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15/12/14

Ci-après dénommée « CDA » ;

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 Comodore, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70032 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2015 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-120 en date du 9 décembre 2014,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Chaniers fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1) afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement de l'habitat, notamment de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

Le Projet de la Commune :

La commune nouvellement soumise à l'article 55 de la loi SRU en raison de son passage au-dessus du seuil de 3 500 habitants, ne possède pas 20% de logements sociaux. Elle doit donc produire du logement social afin de rattraper son retard et accueillir une population mixte en mettant de logements accessible. La volonté de la Commune de limiter les extensions urbaines et de reconquérir des logements vacants passe d'envisager la production de logement social au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité des commerces et services de proximité.
A cette fin, la collectivité a identifié plusieurs fonciers à acquérir en vue d'atteindre ses objectifs.

La Commune de CHANIERS

Chaniers est située au centre de la Charente Maritime, à l'Est de Saintes et située à l'agglomération de Saintes. Traversée par la RN141 qui relie Cognac à Saintes, la Commune va atteindre en 2015 3 500 habitants. De ce fait, elle sera soumise à l'article 55 de la loi SRU et devra compter 20% de logement social au sein de son parc de résidences principales.
La population de la commune augmente de manière continue de 0,5% par an depuis 1962, elle gagne aussi 15 à 20 habitants par an en moyenne. Ces dernières années, la Commune connaît une croissance plus soutenue grâce à l'accélération du développement de la ville de Saintes et l'installation du ménage actif. 70% des actifs vivant sur la Commune travaillent en dehors de cette dernière.
Le développement de la Commune s'est d'abord traduit par une urbanisation à proximité de la Charente, en limite de zone inondable, autour de l'église. Par la suite, la voie ferrée Angoulême-Saintes va scinder la commune, le bourg restant d'un côté et la commune se développant par construction de maisons individuelles de l'autre côté. Le développement de la Commune est récent, seul 30% de ses logements datent d'avant 1946. Le taux de logements de la commune est composé à 90% de maisons individuelles de grandes tailles (81% de T4 et +).
Bien qu'elle couvre une surface importante (20,52km²), l'urbanisation de la Commune reste principalement localisée à proximité du bourg d'origine. Le secteur du bourg présente encore plusieurs réserves de développement, qu'il s'agisse de terrains en dent creuse ou de logements vacants à reconvertir (92 au total). La municipalité souhaite préserver le caractère de son bourg, tout en densifiant les espaces existants afin de continuer à accueillir de la population nouvelle et remplir ses obligations au titre de la loi SRU. La densification du bourg doit aussi permettre de loger les personnes souhaitant se rapprocher à proximité des commerces et services.

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'exercer de d'assurer le portage de biens bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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 différent des sites par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'exercice de ses missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourg, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le rééquilibrage social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes). La restructuration de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- rénover le performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les opérations immobilières de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de maîtrise foncière ;
- favoriser la revitalisation de cœur de bourg ou centre ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service du champ des compétences et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers en ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre des actions politiques locales de l'habitat et de développement économique, dans les territoires, l'EPF interviendra au profit des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la restructuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débouter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier des projets et à bâtir une stratégie foncière pour les secteurs ruraux ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financiers et techniques de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adaptés dans le cadre du présent PPI. Elles permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'entraîner 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 techniques, une ambition particulière en matière environnementale et sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de renouvellement urbain de réhabilitation du bâti ancien dans une perspective de réhabilitation, utilisée ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. : CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

Article 1 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CDA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 2014-049 signée le 2014 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 2014 et du conseil d'administration du 2014.

Au vu des enjeux particuliers de la CDA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CDA, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CDA d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la revitalisation des bourgs ruraux marqués par le nombre croissant de logements vacants et la difficulté des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphérie et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine. Un des principaux objectifs de cette convention est d'organiser et structurer le développement du territoire dans l'espace à travers les différents niveaux d'armature (le pôle santaise, les pôles d'équilibre, les pôles de proximité et les communes rurales).

Afin de pouvoir infléchir cette dynamique et appliquer en de 2014 et de 2020 mise en place la convention de coopération comme suivant :

- Promouvoir un renouvellement urbain de la population et rétablir le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg en référant la vacance en améliorant l'habitat privé
- Optimiser la fonction des tissus urbains
- Limiter l'étalement urbain
- Stimuler une offre de logements variée et accessible à même de répondre aux besoins en mixité de parcours résidentiels
- Favoriser la production de logements abordables
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non réalisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques au leur extension et à leur taux de remplissage. La vocation des zones d'activités ou la possibilité d'un aménagement fonctionnel

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cessions, ...) 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'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce jour, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier 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 DPU, 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 Collectivité ;
- Réalisation de travaux, notamment de démolition/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis
- Financement de subventions éventuelles au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et la CDA réaliseront des études pour l'intervention de l'EPF.

Ce périmètre correspond au centre bourg anciens (carte en annexe).

La Collectivité et la CDA s'engagent sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. La Commune a déjà identifié des parcelles mutables sur ce secteur qui peuvent être porteuses d'opérations d'aménagement. Cependant, afin d'étudier la faisabilité des projets, une recherche de foncier complémentaire pourra être menée dans cette phase d'étude.

Cependant, les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité et de la CDA.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la mission des besoins de logement pour déterminer quelles sont les attentes des habitants potentiels en terme de qualité et de prix

- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'amorçage, des potentialités foncières et vise de définir les périmètres d'actions foncières.

Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur ses opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle permet si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension

- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et aussi que les modalités d'intervention de l'EPF

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles peuvent aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de mise de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme

Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au tour de table pour financer des études.

Les études sont définies et précisées sur articles et voulu sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession au jour de l'acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la commune au titre des dépenses engagées. Certaines études peuvent être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

La Collectivité et la CDA possèdent les éléments nécessaires qui permettent d'engager les études à réaliser. Les documents correspondants ont été communiqués à l'EPF avant la signature de la convention :

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

Au vu des études déjà réalisées par la Collectivité et la CDA et des réflexions entamées, il peut être décidé de ne pas réaliser l'ensemble des étapes du référentiel foncier.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après la fin de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie globale d'intervention et de mise d'une stratégie foncière sur le territoire.

2.2 Un périmètre de préfiguration sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de restitution que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a voté vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.

Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition : de la collectivité sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.

- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à candidatures.
  La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le compromis défini n'est pas mené à terme.

Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de l'ouvrage (y compris les études).
Des clauses contractuelles, pénales ou résolutoires en cas de besoin, seront incluses dans l'acte de vente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

Les différents secteurs identifiés par la Commune sont les suivants :

- Projet 1 : la Parcelle AX 149 - 151- 150- 280 : d'une surface de 400m²

Le projet : ce petit ensemble bâti se situe au cœur du bourg ancien. La liste est la reconquête du bâti vacant du périmètre afin d'envisager la réalisation de logements sociaux en réhabilitation de l'ancien.

Calendrier indicatif :
2014 – 2015 : lancement des études
2014 – 2015 : Négociation
2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications. (Ces parcelles se situent dans le périmètre soumis au règlement national d'urbanisme et dans le cône protégé de l'église - voir note en annexe)

- Projet 2 : la AZ 310 a

Le projet : un terrain en dent creuse idéalement situé en face de l'école de la commune pour accueillir une petite opération de logements sociaux en collectif. L'opération comprendra une densité minimale de 40 logts/ha et un taux de logement social ne pouvant être inférieur à 25%.

Calendrier indicatif :
2014 – 2015 : lancement des études
2014 – 2015 : Négociation
2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 150 000 euros.
La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF sous la réalisation de l'opération et ce conformément à la fonction de la réglementation en vigueur.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, sur le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des études.

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 – Durée de la convention

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens concernés, à compter du premier paiement effectif sur la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera complètement caduque au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets réels, le retrait intervenant jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut réitération jusqu'à exécution de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.

- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'exécution du délai prévu à l'article 10.3 pour le paiement des désintéressements prévus à cet article.

4.2 – Évolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.
Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une déclaration d'acquisition sur ce bien.
L'activation de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui scellera un projet sur un périmètre complémentaire ainsi, une délibération de l'organe délibérant du droit de préemption délégués au titre du droit de préemption, se prononcant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF.
L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet définis dans ce cadre.

Les délégations actuelles des plans, correspondantes sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

4.3 – Bilans

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.
Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.
La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sur accord des deux parties, pour
- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Evaluer le niveau des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Formaliser la mise en application des différents acteurs mobilisés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant

La Collectivité s'engage à faire, dès l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les sites ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la cette convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 – Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage présentera à cette occasion les suites données à la présente convention.
Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis et au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention cadre sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14

Le bilan d'exécution annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi consolidée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant en trente parties par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la CDA transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.
La Collectivité et la CDA transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant des études.
L'EPF consommera en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et réserve à l'égard des informations qu'ils contiennent.

[redacted]

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de ciblage de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

L'étude de besoin est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en terrains de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives....

Méthodologiquement cette étude comprendra une phase d'écoute permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agence immobilière/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en croisant l'analyse sur la question foncière.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, déclaration annuelle des permis de construire...) et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation théorique.

Une présentation et une validation de cette étude sera faite au comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain, menée avec une implication des personnes. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une hiérarchisation essentiellement les types de biens suivants :
- Biens vacants, en ruine, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une vérification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une réflexion commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préparer les conditions de mise des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
  limiter le risque financier de l'opération.
- définir le projet urbanistique et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (idées de réaménagement, plan de composition, programme)
- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- rédiger le programme opérationnel le plus pertinent
- élaborer un planning dans le temps des étapes de conception et de réalisation

Elle pourra aussi prévoir les bilans de travaux pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement au portage foncier à l'acquisition du foncier par l'EPF.

[redacted]

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition systématique par voie notariale des biens nécessaires aux opérations urbaines au périmètre de réalisation.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, lors en l'absence de la zone de portage ou maîtrisée, pour l'achat de foncier à la collectivité. Visant à entreprendre une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet.

Les acquisitions se dérouleront selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en prévoyant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, ces risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en

dans l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés font vacation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'incendie. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité présentera donc avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition ne portant bâti, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, coût d'travaux...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le droit délégué, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants selon les activités ou de logement présentant des liens ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires à demander l'avis des Domaines. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Sur les sites définis au à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

S'il était une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instituant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de gravés sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété des biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

10.1 – Assurance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire, justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que par état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne remette en cause en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion des entreprises de réunion très large et parfois contraignante (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires en cas sinistres : travaux de sécurisation, fermeture des accès, déclaration assurances, activités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réserves ...

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les sinistres aux biens, occupations illégales, cambriolages, intervention sur le site ...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront déduites sur le prix de revente.
L'EPF gérera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perceptions des loyers et redevances, résiliations des baux. Ces sommes viendront en diminution du prix de revente.

10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

<u>Gestion des locations et occupations</u>

Sauf accord contraire, l'EPF reprend directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

<u>Cessation des locations et occupations</u>

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location et occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.
En contrepartie, la Collectivité et l'EPF se concertent afin d'engager les travaux en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.
Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des biens et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b. – Biens non occupés

L'EPF peut procéder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties qu'aux conditions suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront faites après l'application de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 (ou toute autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 » à l'exception notamment des dispositions du I, 1° et IV-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et temporaire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les seuls ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou toute autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la mise en réserves foncières ... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement ni aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles mis en libres de construction : la mise à disposition est régie par l'article L 147-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.
Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, chauffages ...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de son montant en frais de gestion.

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, élacher ou tailler régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à étendre ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Élagner ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté.

10.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de l'immeuble voisin ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par nos services techniques, et ce sur demande de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quant celle-ci seraient en carence d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF afin d'en exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux de la de grosses réparations définies par l'article 605 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'intérêt de sa

préhabilitation. La Collectivité montrant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réquisition émanant dans ce cadre.
Dans le nouveau où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assume toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion en plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. A cet titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

14.2. – Assurance

L'EPF s'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toute les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité assurant également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la démolition n'est pas décrétée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité peuvent être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les biens en dehors location, prêtera ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. – Déconstruction, dépollution, études préalables et travaux divers réalisés par l'EPF

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être jugé opportun de préserver les bâtiments. La Collectivité précisera donc, avec l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics, sondages, conseil d'huissier, ...) peuvent être nécessaires.

Si, à la demande qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un terrain « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de démolition, de remise en état des sols et paysagement, des mesures de curage préventif, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de gestion liées à la pollution des sols et du sous-sol et ouvrages en vue de leur mise en conformité environnementale avec les projets définis.

Pour l'accompagnement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention est rendue nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissiers, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement intérieur de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.
Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera répercuté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens gérés par l'EPF pour son compte, elle devra convenir l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Les conditions dans lesquelles pour intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visera à éviter tout risque de prise de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la collectivité assurera le lotissement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.
Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'opération : projets récepteurs des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

Dans le cas où les biens ne sont pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.
Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Et, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des lots du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, il est immédiatement exigible envers l'EPF, en vue du remboursement des frais d'acquisition et d'un éventuel complément de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rétrocédera ou fera rétroceder par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce faire s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes des engagements et du prix de cession prévus par dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable en vue et par la Collectivité pour la désignation d'un des candidatures.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais nécessaires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur dès qu'il a subrogé à l'EPF et demande contre et défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés ou en cours, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérations sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA- 2104-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentée ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- le prix d'acquisition du bien, majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat, ...) et le cas échéant, des frais de location ;
- dans certains cas particuliers, les frais financiers[1] correspondant à des emprunts spécifiques alloués au projet ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont imputés au dossier ;
- le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ...
- la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- le solde du compte de gestion[2] de l'EPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, ...
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière[3]

[1] Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier spécifique. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la trésorerie financière utilisée par l'EPF.

[2] Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens dont on trouve aussi sous déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais de mission de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. Rétablissement du prix prévisionnel se fera lorsque la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte toutes les entités connues ainsi que les éléments de dépense ou de recette dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'épurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

Si de la propre initiative, la collectivité ou opérateur ne réitère pas sur un des sites de préemption ou projet respectant les engagements définis dans la convention de fait des biens remis en affectation à compter des engagements, elle qui constituerait rétrocédé auprès l'EPF en vue du remboursement du prix d'acquisition et d'un éventuel remboursement de la subvention foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

La cession au prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux actuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
  - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
  - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
  - 0 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts, le taux est fixé à 0,5 % des dépenses d'action foncière

Il est précisé que le taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et amélioration de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité au détriment des principes directeurs de l'EPF.

La Collectivité et tout opérateur ultérieur, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tout recours
  Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'un des opérateurs désignés par l'EPF, devra payer hors taxe au responsable à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputés lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. --LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Collectivité se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter du la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-15, première partie, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du recours des hypothèques.

En cas de non respect de ce délai, la Collectivité sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 3007 1069 0000 00100020 177 ouvert au nom de l'EPF.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une de l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des interventions effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour le compte de l'opération.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à Chaniers, le 24 Avril 2015 en 4 exemplaires originaux.

La Commune de
CHANIERS
représentée par son Maire

Eric PASQUIER

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Philippe GIRAUL

La Communauté d'Agglomération de Saintes
représentée par son Président

Jean Philippe DACHON

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/10 en date du 5 décembre 2014.

Annexe n°1 : Convention cadre
Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Philippe GRALL
Directeur général

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-027

B 2017-30 Avenant n°1 à la convention n°17-15-022 en faveur du maintien de l’emploi et du développement du parc de logements accessibles entre la commune de Fontcouverte, la communauté d’agglomération de Saintes et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-30

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-022 en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles entre la commune de Fontcouverte, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°17-14-009, signée le 26 janvier 2015, entre la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention adhésion-projet n° 17-15-022, signée le 10 avril 2015 entre la Commune de Fontcouverte, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention n°17-15-022 entre la Communes de Fontcouverte, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMKOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-022 en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles entre la commune de Fontcouverte, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-15-022 entre la Commune de Fontcouverte, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 10 août 2015 dont les caractéristiques sont les suivantes :

-**Objet** : centre-bourg et logements

-**Signature initiale** : 10 août 2015

-**Durée** : 10 août 2018

-**Montant maximal** : 200 000,00 €

La Commune de Fontcouverte, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé, le 10 août 2015, une convention adhésion projet pour la maîtrise foncière en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles

Le projet de la Commune consistait alors à intervenir sur une vaste dent creuse le long de la RD 150 pour le développement d'un pôle de services et la production de logements à coûts maîtrisés.

Cette parcelle, cadastrée AN n°384p d'une surface de 16 137 m², a fait l'objet d'une étude de faisabilité, mais la constructibilité du site est contrainte par le passage d'une ligne haute tension. Selon cette étude, la charge foncière admissible pour l'acquisition de cette emprise foncière serait autour de 150 000€. Les négociations se poursuivent avec le propriétaire et pourraient aboutir à un accord à un montant légèrement supérieur à 150 000€.

L'engagement financier maximal de la convention est aujourd'hui de 200 000 €. Ainsi, afin de tenir compte du coût de l'étude menée et du prix d'acquisition du foncier, il convient, à travers cet avenant, de modifier l'engagement financier.

Description de l'avenant :

-**Objet de l'avenant : modification de l'engagement financier**

-**Montant** : 250 000,00 €

-**Durée** : inchangée

-**Périmètres** : inchangés

AVENANT N°1 À LA CONVENTION ADHESION PROJET N°CCA 17-15-022 MAITRISE FONCIERE EN FAVEUR DU MAINTIEN DE L'EMPLOI ET DU DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS ACCESSIBLES

ENTRE

LA COMMUNE DE FONTCOUVERTE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Fontcouverte, dont le siège est situé – Mairie – 12 place de l'Eglise 17 100 FONTCOUVERTE – représentée par son maire, Monsieur Jean Claude CLASSIQUE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date…… …… …….
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

et

La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES– représentée par Monsieur **XXXX** son Vice-Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ……

Ci-après dénommée « **CDA** » :

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « l'**EPF** »

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune de Fontcouverte, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé, le 10 août 2015, une convention adhésion projet pour la maîtrise foncière en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles.

Le projet de la Commune consistait alors à intervenir sur une vaste dent creuse le long de la RD 150 pour le développement d'un pôle de services et la production de logements à coûts maîtrisés.

Cette parcelle, cadastrée AN n°384p d'une surface de 56 137 m², a fait l'objet d'une étude de faisabilité, mais la constructibilité du site est contrainte par le passage d'une ligne haute tension. Selon cette étude, la charge foncière admissible pour l'acquisition de cette emprise foncière serait autour de 150 000€. Les négociations se poursuivent avec le propriétaire et pourraient aboutir à un accord à un montant légèrement supérieur à 150 000€.

L'engagement financier maximal de la convention est aujourd'hui de 200 000 €. Ainsi, afin de tenir compte du coup de l'étude menée et du prix d'acquisition du foncier, il convient, à travers cet avenant, de modifier l'engagement financier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

•ARTICLE 1. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

L'article 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 250 000 euros

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité 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 de portage et des études.

Les autres dispositions de la convention n° CCA 17 – 15 – 022 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Fontcouverte
Représentée par son Maire,

Jean-Claude CLASSIQUE

La Communauté d'agglomération de Saintes
Représentée par son Vice-Président,

XX XX

L'EPF de Poitou Charentes
Représenté par son Directeur général,

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/ en date du

<u>Annexe n°1</u> : Convention adhésion projet n° CCA 17 – 15 – 022

<u>Annexe n°2</u> : Convention cadre n° 17 – 14 - 009

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

CONVENTION ADHESION PROJET N°CCA 17-15-022
MAITRISE FONCIERE EN FAVEUR DU MAINTIEN DE L'EMPLOI ET DU DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS ACCESSIBLES

ENTRE

LA COMMUNE DE FONTCOUVERTE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Fontcouverte, dont le siège est situé – Mairie – 12 place de l'Église 17100 FONTCOUVERTE – représentée par son maire, Monsieur Jean Claude Chasique, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 08 AVR 2016,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

La Communauté d'agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à l'avenue de Tombouctou – 17100 SAINTES – représentée par Monsieur Jean Philippe MACHON – son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15-DEC-2016,
Ci-après dénommée « CDA » ;

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 Quintilia, 18-22 boulevard Jean d'Arc, CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2012-34 en date du 16 juin 2012,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Convention opérationnelle EPF - FONTCOUVERTE (CDA) - Projet CCA 17-15-022
Juin 2016

1

PRÉAMBULE

La commune de Fontcouverte fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'œuvrer à leur demande l'agglomération et ses communes membres dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'activité économique et de la revitalisation des centres bourgs.

Le Projet de la Commune :

- Maintenir un espace situé dans la continuité, tel que défini dans le PADD comme pôle multiple de services, pour avoir une zone de service de proximité et d'habitation.
- Proposer une offre de commerces et services de proximité, en complémentarité de celle existante mais tournée vers les Fontcouvertois
- Développer l'offre de service commerciale
- Renforcer la cohésion sociale
- Favoriser l'accession aux primo-accédants par le programme de logement à coût maîtrisé

La Commune de Fontcouverte

La commune de Fontcouverte s'étend sur 1 158 hectares. La population totale au 1er janvier 2013 s'élève à 2 410 habitants. Commune résidentielle de la première couronne péri-urbaine de Saintes, elle se situe dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération de Saintes et fait partie de l'Unité Urbaine de Saintes.

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, voté le 19 juin 2013, a démontré trois centralités. La zone concernée par la parcelle cadastrée section AN n° 384p, lieu dit « La Mare » se situe dans le centrale à vocation mixte : habitat et services.

De par sa position stratégique (face de la RD 150) cette centralité représente un axe privilégié pour les installations d'activité et de service. C'est la porte d'entrée sur Saintes, mais orientée avant tout vers les Fontcouvertois.

L'aménagement du nouveau carrefour giratoire constitue une opportunité pour proposer une série commerciale de service de proximité, en complémentarité de celle existante sur l'agglomération.

Les objectifs énoncés du Programme Local de l'Habitat (CDA de Saintes) et du Plan Local d'Urbanisme de Fontcouverte permettent la construction de 155 logements sur 10 ans.

La parcelle AN 384p, dans sa totalité peut conjuguer 2 densifications en matière de logements accessibles aux primo-accédants, et l'accès à une offre de service à proximité de la RD 150. Cette offre de service est demandée par la population.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, une Opération d'Aménagement et de Programmation est fixée sur une partie de cette parcelle.

Convention opérationnelle EPF - FONTCOUVERTE (CDA) - Projet CCA 17-15-022
Juin 2016

2

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 10 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités dont la mise en œuvre d'actions de partage de biens fonciers ou immobiliers sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'exerce pas un aménagement, 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 ses missions.

Au titre du son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'équilibre des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer le rôle ou service des territoires en économie de proximité sociale, le développement de l'emploi et de l'activité économique (ex : spécialité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de réserves de biodiversité ;
- accélérer la performance environnementale des territoires en contribuant à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles ; les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;

  favoriser les restructurations en cœur de bourg ou centre ville ;

  accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes fondateurs et de l'article L. 321-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de mobilité ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites et moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre des grandes politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le sollicitent ;
- contribue à la sauvegarde des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra solliciter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie locale pour aider, dans un concert réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

  participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

Enfin, de nouveaux axes d'intervention stratégique et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre opérationnelle des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Elles permettront en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'instruire les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations réalisables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets intégrant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énoncés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de renouvellement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION-PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif d'études, acquisition, gestion, cessions, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations envisagées dans le cadre de la convention ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité ou à des opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement Public Foncier la mission de réaliser des actions foncières et de veiller à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra portera sur tout ou partie des actions suivantes :

- Réalisation d'études foncières
- Acquisition foncière par voie amiable, préemption, DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...) ;
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Prise en charge des dépenses prévues par la Collectivité ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis
- Encaissement de subventions afférentes au projet sous qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou rembourser des études. A ce titre, dans le cas où la Collectivité percevrait des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à des reverser des perceptions à l'EPF.

ARTICLE 1 – RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE

La CDA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la délégation de la convention cadre n° [illegible] signée le 9 février 2015 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 9 décembre 2014 et du conseil d'administration du 5 décembre 2014.

Au vu des enjeux particuliers de la CDA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CDA, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CDA d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et à recomposer des bourgs moins marqués par un accroissement des logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphérie et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine. Un des principaux négocios de cette convention est d'organiser et structurer le développement du territoire dans l'espace à travers les différents niveaux d'armature (le pôle central, les pôles d'équilibre, les pôles de proximité et les communes rurales.

Afin de pouvoir initier une entre dynamique et application du PLH et du SCOT, ainsi en valeur la convention se décrire comme objectif :

- Développer un maillage commercial de la population en centre-bourg entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des centres de bourg en réalisant la rénovation et l'habitat privé
- Optimiser le foncier des zones urbaines
- Limiter l'étalement urbain
- Diversifier une offre de logements sociaux 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
- Préserver le développement des zones en friches. Développer une politique de réhabilitation des zones non restructurées
- Subventionner le maintien de nouvelles zones d'activités commerciales au sein des centres à leur taux de complétage, la proximité des services et activités et la proximité d'un enlèvement fonctionnel

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études par lequel la collectivité et la CDA pilotent et des études, avec l'assistance de l'EPF.

Rappel objet

Ce périmètre de plus large que le périmètre d'intervention permet d'envisager des acquisitions foncières conservatoires en réserve en fonction du besoin identifié et permettra d'envisager soit un élargissement des négociations, une procédure d'expropriation appuyée sur une déclaration d'utilité publique. Dans le cadre d'une DUP, des études devront être réalisées au préalable.

La Collectivité et la CDA s'engagent, sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Cependant, les tâches impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité.

Le référentiel foncier a pour objets :

- Dans un premier temps, la précision des besoins de territoire
- dans un second temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération en amont la définition, la préparation d'un projet réalisable et viable, avec les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concernent particulièrement les éléments permettant la juste appréciation de la valeur du foncier ainsi la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles peuvent aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de zones, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour développer un chiffrage ciblé de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celle-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Les études sont définies et précisées plus avant ci-suivant sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de revente en cas d'acquisition d'un tiers, est remboursé par la commune au titre des dépenses engagées. Certaines études peuvent être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

La Collectivité et la CDA associent les éléments suivants, qui permettent d'éviter les études à refaire. Les documents correspondants ont été communiqués à l'EPF avant la signature de la convention :

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

Au vu des choses déjà réalisées par la Collectivité et des réflexions antérieures, il peut être décidé de ne pas réaliser l'ensemble des étapes du référentiel foncier.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie foncière d'observation et de veille d'une stratégie foncière sur le territoire.

2.2 Un périmètre de réalisation par lequel une démarche d'intervention foncière est engagée

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Projet 1 : Parcelle AN 384p

Le projet consiste en l'acquisition de l'ensemble de la parcelle pour le développement d'un pôle de services et la production de logements à coût maîtrisé.

Les fonciers acquis par l'EPF seront revendus à un opérateur qui mènera le projet. Les moyens visant à affiner le projet et à en définir la faisabilité technique et opérationnelle devront être réalisés.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF n'est pas habilité à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.

- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf exceptions qui utilisent un traitement particulier.

  Pour la cession, le nomme est le prévenir à un opérateur après appel à concurrence.
  La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la convention d'opérations est interrompue ou si le projet définitif ne se met pas en terre.
  Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les frais).
  Des clauses correctives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront inscrites dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

Les différents acteurs identifiés par la Commune sont les suivants :

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 200 000 euros.
La collectivité s'engage à garantir les emprunts nécessités par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à les rembourser en fonction de la réglementation en vigueur.

Au terme de la durée conventionnelle du portage, la collectivité se verra 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 de portage et des dépenses.

ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - 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 caduque au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement du rachat de la collectivité sera concédant jusqu'à extinction de cette clause. En cas de cession de vente en résolution et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

4.2 - Évolution de la convention

Le périmètre de réalisation peut évoluer par voie d'avenant, en particulier en cas de résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra avoir un principe de modification.

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle :
Ce comité de pilotage regroupant l'EPFL signataire de la convention, dès le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche en mise en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Préfet de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il pourra réunir en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.
La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, avant accord des deux parties, pour :

- Évaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier ou valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Évaluer le respect des objectifs et des principes d'intervention proposés par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs et aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de chaque comité de pilotage un relevé de décisions rédigé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des partenaires. Il sera réputé validé et accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera chaque année un bilan de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.
Dans la mesure où le projet d'aménagement prévu par la Collectivité n'est conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges précité, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1

Dans le cas contraire, le projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14

Le bilan d'évaluation permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Un allongement sera alors également envisagé.

L'information ainsi constituée à travers le bilan d'évaluation de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la CDA transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et la CDA transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demeurer le transmission aux opérateurs réalisant ces études.
L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — Les études (référentiel foncier)

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi, potentiellement, d'alimenter les documents de planification existants et d'aboutir vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout au cours des études pouvant être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, sinon une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles à déterminer l'objet du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectif, lotissements denses, ...). Elle s'appuie une analyse détaillée sur de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en terme de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/foncier) et une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification et centrer l'analyse sur le cœur du territoire.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité de bourg et des conditions de revitalisation pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFL signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra gagner du niveau de simplicité et être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse du marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, ce simple complément pourra être réalisé. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études préalables.

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement et dont l'activation nécessite un renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler en terme d'une démarche opérationnelle, certains de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle constructible, Bord de voirie

A la suite de ce repérage des classifications des biens qui laissent présager un coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra choisir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et un classement de sites dans les critères généraux d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue par le PLU ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées sur un bassin

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour consolider le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'opportunité d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité financière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage foncier et réglementaire, et une définition des opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des opérations

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la stratégie foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par voie amiable des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou ciblée par ces soins selon les dispositions de l'article 5.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur tout en limitant la durée de portage au mois maximum pour l'intérêt de la collectivité, visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se dérouleront selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention et, précisant l'une application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation délivrée par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les inventaires notariés des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques sanitaires ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité seront en mesure de renoncer à l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés qui vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Il faut, à cet être opportun de préserver des intérêts. La Collectivité pourra alors, avec la signature de l'acte authentique, pour date de acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les éléments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, contrôle d'huissier…) pourront être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou remplacement des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits dans biens à acquérir ou sujets, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention.

ARTICLE 9. – LES MODALITÉS D'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des maîtrises foncières nécessaires à la réalisation du projet soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur exercice d'un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la délégation du droit de délaissement.

Si une ou plusieurs mises aux enchères d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de nouveau la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instituant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et délimitant le(s) projet(s) sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue de l'acquisition de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité formaliseront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SÉCURITÉ DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf désaccord contraire justifié par la nature ou l'état particulier du bien.

Sauf désaccord contraire justifié par la nature ou l'état particulier du bien, il est donc l'EPF informera la Collectivité, les biens seront remis par l'EPF à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et comprend notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) par :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant, travaux de sécurisation, fermeture des accès, déclaration sinistres des sociétés de police en cas d'occupation illégale, gestion des assurances…

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par mois pour les biens occupés et notera chaque événement particulier (comme les alertes sur biens, occupations illégales, cambriolages, intervention sur le bien…).

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.
L'EPF gérera les relations avec l'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupération des charges. Ces sommes viendront en diminution du prix de revente.

10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locataires et occupants

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'exploitation et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Gestion des locataires et occupants

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la location des biens. L'EPF applique les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) relatives à la durée des baux ou des conventions d'occupation en cours pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF reste tout en charge, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de sa mise en définitive par le projet de la Collectivité.
En parallèle, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des personnes et du contexte de chaque cas de cas selon le l'opération.
Des indemnités d'éviction pourront être due aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b Mises en sécurité

L'EPF pourra accomplir des travaux mises à disposition à des biens. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire démolir sont dans un état tel ne contrevenant à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être autorisées que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les occupations seront gérées sous l'égide de l'article 60 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre dispositif qui s'y substituerait) qui dispose que les

dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception premier et deuxième de l', 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».

- Pour les années ultérieures, y compris les temps agricoles : les biens de retour font l'objet de conventions conformes au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou toute autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières… ne peuvent faire l'objet que de conventions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit au maintien dans les lieux. L'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles mixes (zones de construction) : la mise à disposition est faite sous l'égide de l'article 1437-1 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée du portage, afin de ne pas entraver en aucun cas la mise en œuvre du projet.
Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, etc…).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion.

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, tailler ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à ce titre, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Ebrancher et élagger des arbres morts ;
- Conserver le bien en bon état apparent.

10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et veillera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou des tiers ou à nuire les riverains.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses soins des techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui lui confiera les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'un du bien l'usage, l'EPF en sera que propriétaire, procédera aux travaux dits de gros réparations définies par l'article 606 du Code Civ. afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa rétrocession. La Collectivité visitera le bien au moins une fois par an et s'engage à prévenir régulièrement l'EPF de toute dégradation entrant dans ce cadre.

Dans le cas où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les hypothèses où nécessite les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure commencée d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une détenteur amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. A ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce lieu afin d'engager un dialogue amiable avec les occupants.

10.2. Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage soit mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité ce dernier prend toute les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité assurant également la garantie dommages aux biens pour les biens déjà destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pourrait être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location (gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire assure en conséquence.

10.3. – Démolitions, dépollution, études préalables aux travaux et travaux divers nécessaires par l'EPF

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'incendie. Toutefois, il peut être jugé opportun de préserver les bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant l'acte authentique pour chaque acquisition en parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs des études complémentaires (diagnostics, sondage, contrôle d'amiante…) peuvent être nécessaires.

Sur les chantiers qu'il a acquis, l'EPF peut y réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations préalables de revente (un bordier, parfait achèvement, à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de démolition, de mise en état des sols et pré-aménagement, des travaux de remembrement archéologie préventive, d'opérations de collectage et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, bureau, avocat. Ils seront relevés dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.
Lorsque l'urgence, l'EPF pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale des travaux de remise en état des sols.
L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidés et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera répercuté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité ou toute autre collectivité a des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Les modalités dans lesquelles seront intervenir en fin de portage la cession à un opérateur devront faire tout respect de parts de zone à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF et la collectivité assurent le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.
Il assiste la collectivité à organiser des actions de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur et l'examen du maintien des perspectives de cession.

Dans le cas où les biens ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachète les biens aux conditions fixées par le présent convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.
Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle rembourse les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de son propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus aux conditions incompatibles avec ces engagements, elle est un manquement imputable auprès l'EPF, en sus du remboursement des frais d'acquisition et d'un éventuel remboursement de la minoration financière perçue, d'une pénalité libre forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

ARTICLE 12. – LES MODALITÉS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachète ou fait racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

Ce rachat aura lieu à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, sur l'objet d'une délibération du conseil municipal qui vaudra les conditions de la consultation préalable évoquée par la Collectivité pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, 1 jouissance des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés ici ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de reprise, s'il est opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des acquéreurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distingue :

- la valeur initiale d'acquisition du bien ,
- les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA 2014-01, CA-2014-36 et CA - 2014-57 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 25 septembre 2014 et présentées ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul de prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de gestion ;
- dans certains cas par critère les frais financiers[1] correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ,
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le montant des études réalisées sur les biens, sur l'aménagement du projet ou en les principes directeurs de l'EPF en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les frais de fonctionnement et de revente éventuellement supportés par l'EPF ,
- le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ...
- la contribution aux frais de structure correspondant à 9,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- le solde du compte de gestion[2] de l'EPF, ou bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions encaissées,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, ...
- le montant de l'autofinancement annuelle des dépenses d'action foncière[3]

[1] Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier spécifique. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différenciation selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF

Un compte de gestion retrace l'exécution des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens dus au titre du présent traité, tant définitive (ventes des immeubles et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage, il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la vente à disposition du bien depuis

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus ou différents au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel présentant un compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recette dont on peut majorer un coût prévisionnel à la date de signature. Le cas échéant, une fiscalisation des comptes se faisant pour mention sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

Si le prix prévisionnel de cession est minoré par rapport au prix de revient, le collectivité se réserve le droit de solliciter le versement du prix complémentaire correspondant à la différence entre le prix de revente et le prix de revient prévisionnel dans la convention de fin des sous-traités non utilisés, hors-taxe, dès lors que ces engagements, elle en informera préalablement l'EPF, et ses ou représentants des frais d'acquisition et d'un montant correspondant de la convention financière jointe, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de revente pour cette opération.

La réalisation du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.2 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différentié suivant les secteurs d'intervention :

pour les opérations à vocation d'urbanisation :
- 1 % des dépenses d'acquisition (hors en zone U),
- 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
- 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas

- pour les opérations à vocation de préservation de l'environnement ou de conservation du foncier en zones agricoles, naturelles ou espaces verts : taux à zéro ; éventuelle : défiance à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les frais portées à titre de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine qualifiées (hors extension et artificialisation des terres agricoles), ainsi que le traitement de friches industrielles, polluées lorsque sous les engagements définis aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le sujet de la collectivité qui définit les principes directeurs de l'EPF.
La Collectivité et les opérateurs respectent, dans un délai de 1 an suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements définis dans le présent, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le tableau ci-dessous :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tout recours
  Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'Etat opérateur dédommagera l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage selon du dispositif de minoration financière imprévu au calcul du prix de revente ci-dessus.

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Collectivité se libère entre les mains du trésorier de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de réception par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-9, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non respect de ce délai, la Collectivité sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de cinq points.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le paiement des livres, ceux-ci sont redevables à l'égard de la collectivité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPF IC seront versées par le mandataire crédit au compte du Trésor Public (IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0120 177 ouvert au nom de l'EPF.

ARTICLE 14. – RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à tout ou partie ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un arrêté contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des biens du dossier, dont il en dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais engagés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

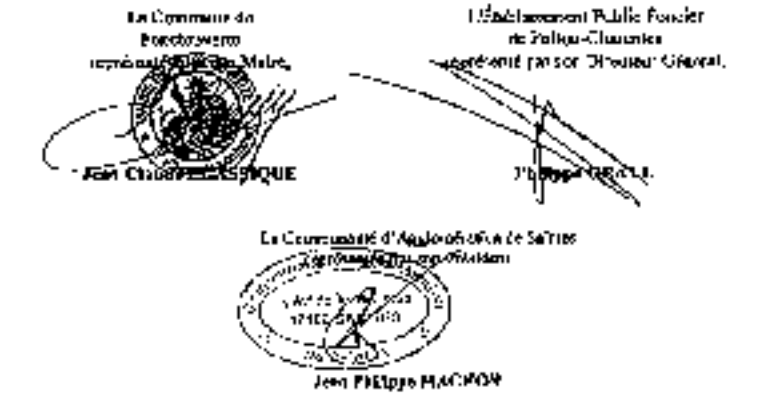
En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions prévues à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation conjointe par les deux parties.

ARTICLE 15. – CONTENTIEUX

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

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2017-06-07-027 - B 2017-30 Avenant n°1 à la convention n°17-15-022 en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles entre la commune de Fontcouverte, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)



Fait à ... le ... 10 JUIL 2018 ... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Fontcouverte
représentée par le Maire,

Jean CHARRIER-SIQUE

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRAVE

La Communauté d'Agglomération de Saintes
représentée par son Président

Jean PHILIPPE MAIRE

Ainsi délibéré lors de la Commission Générale Économique et Financière, Hubert BLAISON n° 2018/88 en date du 16 juin 2018

Annexe n°1 : Convention cadre
Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Convention opérationnelle EPF - Fontcouverte - Avenant n° 1 - 10.07.2018
Page 10

Philippe GRAVE
Directeur Général

Philippe GRALL
Directeur général

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018

CONVENTION CADRE N° 17 – 14 – 009
RELATIVE A LA MISE EN ŒUVRE DU PPI SUR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

ENTRE

LA COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION DE SAINTES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Communauté d'Agglomération de SAINTES, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est sis 4, avenue de Tombouctou – 17100 SAINTES représentée par son Président, Monsieur Jean-Philippe MACHON, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2014,

Ci-après désignée « la CDA »,

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 8 rue Ste Opportune – BP 70012 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2014-68 du 9 décembre 2014,

Ci-après dénommé « EPF » :

D'autre part

Convention Cadre CDA/EPF n° 17 – 14 – 009

PRÉAMBULE

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements Publics de Coopération Intercommunale.

La CDA et l'EPF sont dans concours du s'associer pour engager une politique foncière active préoccupationnelle en faveur du développement économique et du développement de l'offre de logements accessibles permettant la requalification des centres-villes et centres-bourg.

L'objet de la convention :

- *Redynamiser les centres bourgs et centre ville à travers la reconquête des logements vacants, le maintien des commerces de proximité et la production de logements abordables*
- *Conforter et Rééquilibrer le développement en faveur des pôles existants*
- *Lutter contre l'étalement urbain*

Ce partenariat doit permettre à la CDA d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des pôles locaux et la reconquête des bourgs ruraux, maîtriser un nombre important de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales périphériques et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

Un des principaux objectifs de cette convention est d'organiser et stimuler le développement du territoire dans l'espace à travers les différents niveaux d'armature (le pôle centrale, les pôles d'équilibre, les pôles de proximité et les communes rurales). Chaque niveau possède des problématiques et des enjeux propres :

- Le pôle centrale : pôle structurant avec une volonté de développer l'effort autour des projets de renouvellement urbain afin de maîtriser le poids de ce pôle dans le territoire
- Les pôles d'équilibre : portés à leur niveau à structuration et organisation du territoire à travers un objectif de développement démographique fort, le développement d'une offre de services et une limitation des déplacements
- Les pôles de proximité : participent au maillage et à l'équilibre du territoire à travers un développement résidentiel modéré en rapport avec l'objectif de polariser les communes limitrophes
- Les communes rurales ont vocation à conserver leur poids de population à travers une optimisation de leur bâti et le maintien du développement

Dans le prolongement de ce partenariat, il s'agit d'initier une dynamique de reconquête des centres bourgs de l'Agglomération de Saintes et des Communes de la communauté d'espaces naturels et agricoles qui participent à la richesse économique et à la qualité de vie de ce territoire. Dans ce sens et afin d'accompagner la CDA dans l'application de son SCOT, ce partenariat prendra la forme d'une étude de repérage foncier permettant d'identifier et de qualifier les fonciers à réconcilier au sein des espaces urbains déjà constitués des bourgs de la CDA. L'identification du foncier mutable au sein même des bourgs est une première étape vers une mobilisation de la communauté foncière. De la, un second enjeu dans un objectif de rééquilibrage du développement sera de construire différentes échelles de production de logements abordables et de polariser des communes de proximité, de plus, en prévoyant la forme d'une étude identifiant les conditions de réinvestissement du bâti ancien (étudier de besoins, de marchés de l'ancien et des communes) et la stratégie foncière à adopter pour favoriser la sortie de projets vertueux et économiquement viable.

La Communauté d'Agglomération de SAINTES

La Communauté d'Agglomération de Saintes est née le 1er janvier 2013 de plusieurs communautés de communes et d'autres communes isolées. Elle comptait aujourd'hui 16 communes pour une population de 6 200 habitants. Située au cœur de l'ex-régionale, elle est particulièrement bien desservie (A10, A837 et RN 2 voies, Agrès ferroviaires) et joue un rôle de centralité en tête de l'Ouest du pays.

Convention Cadre CDA/EPF n° 17 – 14 – 009

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la CDA subit depuis plusieurs années une pression démographique soutenue. Cette croissance s'exprime de manière différente de la ville centre aux communes périphériques, dans un contexte en foncier disponible et proposant des conditions d'accession plus favorables. Ainsi, le développement de la ville centre est limité notamment par la géomorphologie. Conséquence de ces dissonances, Saintes connaît une hausse importante du nombre de logements vacants dans le centre-ville, une diminution de la taille des ménages et un vieillissement de la population du au départ des jeunes ménages actifs vers les communes périphériques. Cependant, Saintes reste le pôle centre de l'agglomération tant en matière d'emploi, de services à la population et de logements sociaux et est réaffirmé comme tel dans le SCOT. Cette dernière en supporte les charges. Ce phénomène d'étalement urbain s'accélère en effet, regardé par les communes périphériques qui, sous prétexte des difficultés à maintenir l'afflux de population, à adapter leurs équipements. Par ailleurs, cette mutation de population se traduit par un délaissement des petits centres bourgs au profit de lotissements de maisons individuelles consommatrices d'espaces et coûteuses en travaux et gestion.

Afin de pouvoir infléchir ces mutations, le PLH à l'échelle de l'Agglomération et le SCOT à l'échelle du Pays de Saintonge Romane sont en cours de finalisation. Ils fixent notamment pour objectifs :

- Le rééquilibrage des dynamiques afin de permettre aux pôles urbains de trouver ou retrouver leur rôle moteur de territoire
- Le rééquilibrage du développement proposé à chaque pôle urbain avec la reconquête des centres-villes et des centres bourgs
- L'organisation de l'effort de construction pour permettre une gestion maîtrisée des mouvements démographiques
- La maîtrise de l'étalement urbain et le passage d'une logique de zone dépendant du tout voiture
- La limitation de la consommation d'espaces
- La mobilisation et la valorisation du parc de logements existants

Dans cette optique, il s'agit de pouvoir continuer à accueillir une population nouvelle en veillant à l'équilibre des territoires tout en répondant notamment aux tendances de décohabitation. Le PLH et le SCOT prévoient la production de pas de 5000 logements sur les 10 prochaines années. Cette production sera accompagnée d'une diminution de surfaces consommées avec des densités élevées au regard des politiques précédentes (15 à 25 logements par ha) et la mobilisation de 1946 de logements dans le parc urbain existant. Ces objectifs seront complétés par un renforcement de la production de logements sociaux (20% des résidences de la CDA sont éligibles) une diversification des formes urbaines etc...

Concernant le développement économique, la CDA souhaite pouvoir renforcer son attrait, notamment au vu de sa situation de carrefour géographique et de pôle régional. Pour ce faire, l'agglomération devra initier un développement de l'économie maîtrisée et soutenir l'économie productive en renforçant l'offre immobilière et foncière. Comme cité plus haut, le SCOT et le schéma de développement économique de la CDA prévoient :

- requalifier des parcs existants pour la développement d'une offre nouvelle de qualité
- localiser les lieux en regard des objectifs et des capacités du tissu existant notamment en privilégiant les produits immobiliers [illegible] et des [illegible] en lien avec les zones au moins de la synergie des espaces [illegible]

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, dans la mission qui lui est assignée, le portage de biens fonciers sur le territoire régional.

L'EPF, par le présent contrat cadre, accompagnera la CDA afin d'orienter les emplois qui lui sont nécessaires pour une diversité des opérations nécessaires et complémentaires à leur mise en jeu du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets publics ou à utilité sociale, environnementale ou sociale, et des générations poursuivant les objectifs généraux énoncés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de renouvellement de tissu ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement encouragées.

L'EPF, par l'exercice du droit de préemption, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement attendu des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'ils auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'aménagement des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres-bourgs, les centres-villes,
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le dépeuplement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en particulier des centres-bourg et des centres-villes), le ressourcement du [illegible] vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, du commerce de proximité ou de mise en valeur de zones de biodiversité...),
- maîtriser la multiplication environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique :

  minimiser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les économies spécifiques ne bourg accompagnées d'interventions en centre-bourg seront privilégiées au regard aux critères d'intervention en matière de mobilisation foncière ;

  favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses grandes directives, à l'article L. 321-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- assure le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de vie, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de logistique ;

  favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, pôles ou noyaux, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF intervient en appui des collectivités qui le sollicitent ;
- contribue à la structuration des centres ruraux, en contribuant notamment à la maîtrise des projets d'habitat et de développement conduits par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF peut différer par le temps à disposition de la collectivité de son opportunité foncière pour l'aider dans un contexte régional tout particulièrement complexe, à mieux fonder ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les années à venir ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection et à la gestion des espaces naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

  Enfin, les conventions-cadres d'intervention financière et foncière de l'EPF en faveur d'une ville et d'un centre-ville, des projets des collectivités, leur accompagnement, et les acquisitions dans le cadre du présent PPI, ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque politique et financier pour les collectivités.

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de réorganisation et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourg. 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, maintien et amélioration du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPF n'intervient pas sur des projets en espaces urbains et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'intervention de l'EPF au service des projets des communes sera avisée préalablement par la CDA grâce à une mutualisation des ressources ou des réunions au sein de la communauté de communes et entre les communes.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE, OBJET DE LA CONVENTION

La CDA et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser le renouvellement urbain et rééquilibrer le développement entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des centres de bourg en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ancien
- Optimiser le foncier existant avant le recours des terres vierges
- Limiter l'étalement urbain en densifiant les nouveaux espaces naturels
- Diversifier une offre de logements centrale 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 d'anticipation
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de prévention des zones par anticipation
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques au bon ciblage à leur terme de remplissage, la proximité des autres zones d'activités ou la proximité d'un aménagement fonctionnel.

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPF et la CDA, aux fins d'intervenir sur le périmètre de cette et de ses communes membres, pour assurer une politique de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

ARTICLE 2. – Critères d'intervention de l'EPF

Pour les projets à dominante urbaine :

- Favoriser le renouvellement urbain : en ce sens, avant d'accorder l'intervention de l'EPF sur tout projet d'extension, que le bénéficiaire présente au moins réalisé dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses sur son territoire. Le volontariat de ces sites restera prioritaire pour les interventions de l'EPF.

La CDA informera l'EPF des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire notamment sur les évolutions du SCOT qui la concerne.

ARTICLE 3. – LES ÉTUDES

Les études dans le cadre de l'application fixe, en tirant l'amont et matériel de la part de la CDA comme de l'EPF. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord exprès et préalable de la CDA.

A cet effet, dès le démarrage des études menées dans le cadre de l'élaboration du SCOT, la CDA, ou ses communes membres à travers elle, pourra solliciter l'EPF pour aider à la réalisation d'études de besoins et de gisement foncier.
L'EPF réalisera en tant que besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage, et co-pilotage avec la CDA, une étude de besoins et une étude de gisement foncier de terrains économiquement pour les communes membres le souhaitant, et qui contribuera au développement partagé du territoire et des nouveaux besoins du foncier. Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, cible de projet, partage d'analyses) rédigé conjointement par l'EPF et les communes concernées ainsi que la CDA.

Ces études seront complétées de préconisations des opérations constituant un ensemble d'actions fonciers à conduire qui seront l'amante de la stratégie de la CDA sur les nouvelles études. En ce qui concerne l'intervention pour les différentes prioritairement le renouvellement urbain des centres, il s'agit d'une réponse en phase d'urbanisation, des potentialités foncières ou vue de définir les priorités d'actions foncières. Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations de reconversion et de densification de l'existant. Ce ciblage est justifié par le plus grand intérêt de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'action de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière.
Il sera alors procédé avec la CDA, et les communes concernées, le scénarisation à l'identification de secteurs opérationnels prioritaires susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles intégrant en définitive des prix par généraux de l'EPF étendus précédemment [illegible] notamment l'optimisation de la consommation d'espace, le cadre des réhabilitations et des réservations des friches, des quartiers plus ou moins dégradés et du centre bourg.
L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation qu'à travers des conventions opérationnelles et si la CDA a défini un cadre solide et durable, au regard des contraintes réglementaires et financières.

A cette fin, l'EPF, dans le cadre de conventions opérationnelles, pourra réaliser un référentiel foncier visant à préciser et évaluer la faisabilité du projet des communes.

Le référentiel foncier a pour objet :

- dans un premier temps, la mission des besoins en matière commerce, en termes de développement économique
- dans un second temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la mise sur d'un projet réalisable ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

  Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ces études seront conçues par modalité tenant les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que d'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

  Elles pourront donc n'être jusqu'à la production de scénarios de compromis en et de coûts de sortie, avec pour objectif un pré-chiffrage et prospective des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Ces études seront prises en charge par l'EPF en application du PPI.

Si une acquisition doit avoir lieu, le montant des charges est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En revanche, elles ne seront pas opérées dans le prix de cession.

Il est rappelé que le référentiel d'intervention a pour but, y compris avant la mise en place de conventions, dans le cadre d'une stratégie durable d'occupation et de usage d'un sol vierge ou bâtie sur le moyen terme.

Les engagements définis dans un modèle de conventions opérationnelles fixant pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre l'objet de l'intervention suivante :

- L'EPF et la commune communiquent à l'EPFL tous les documents préparatoires et résultats des études, qui pourront notamment être réalisées dans le cadre de la préparation de documents d'urbanisme. La CDA communiquera toute information nécessaire au programme d'études, et les autres partenaires dans leurs domaines de compétences.
- La CDA pourra accompagner l'EPF qui aura éventuel prestataire de conseil pour les visites de terrains, chez autres et/ou au concours des objectifs décomposés.
- La CDA pourra, pour les questions concernant les études, proposer des personnes à associer, organiser des visites-sites et mettre à disposition des locaux pour gérer les déplacements des personnels de l'EPF ou de ses prestataires.

La CDA a vocation à accompagner la commune dans la définition de sa stratégie foncière, lors de la réalisation du programme d'études, et plus généralement jusqu'à la fin de l'intervention foncière de l'EPF et de l'EPF.

L'EPF pourra intervenir sur un site sous couvert par un préambule d'une convention opérationnelle, à la demande de la CDA, sur un périmètre de programme d'études. Il pourra financer sur son budget propre sont et parmi le cadre séparé. Si une convention opérationnelle est signée avec une des communes sur laquelle la site est localisé, ce contrat sera mentionné dans la convention opérationnelle, intégralement comptabilisé dans les dépenses engagées au titre de cette convention opérationnelle qui seront incluses dans les bilans de sortie.

ARTICLE 5. — L'INTERVENTION FONCIERE

Pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

En vertu des règles d'intervention de l'EPF définies dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 et précisées dans un modèle de convention opérationnelle, l'EPF et la CDA s'accordent pour que les projets définis dans un préambule de définition respectent les principes cités à l'article 3.

Si une commune membre de la CDA est hors du droit de préemption, elle pourra s'engager à le déléguer à l'EPF :

- Sur l'intégralité du périmètre de préemption
- Au cas par cas, sur engagement de la commune d'inscrire sur le périmètre d'étude, procédure définie à l'article 5 du modèle de convention opérationnelle.

L'EPF pourra mettre à disposition tout bien acquis dans le cadre de la convention opérationnelle à l'EPCI.

ARTICLE 6. — LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE

Au titre de chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

- La CDA mettra dans la mesure du possible à disposition de l'EPF des locaux, pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention foncière ou du pilotage.
- La CDA sera associée à toute réunion de pilotage.
- Un point pourra être fait à la demande de l'EPF et de la CDA pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d'agglomération et de l'EPCI.

La présente convention fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au moins une fois par an, à une réunion entre le signataire et l'EPF destinée à :

- Faire le point sur les opérations en cours à venir
- Mettre à jour les éléments engagements financiers prévisionnels

ARTICLE 8. — DUREE – RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effet jusqu'à ce lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée cumulée par la présente convention ne saurait excéder celle du vol cité des conventions opérationnelles qui en ont été au moins prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPF soit jusqu'au 31 décembre 2018.

Toute modification du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF, ou toute évolution de la politique foncière de la collectivité en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention-cadre.

La présente convention-cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, ou en cas de non-respect d'une des clauses de la présente convention-cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est prévu un préavis sans délai d'un mois après réception du courrier informant de la résiliation de la convention. Il en sera de même de l'éventuelle résiliation de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties concernées et des conventions opérationnelles. A partir de ce moment, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 9. — CONTENTIEUX

A l'occasion de toutes conventions opérationnelles, il appartiendra à l'opération de la présente convention cadre, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

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

Fait à Saintes, le 26/1/15, en quatre exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération de SAINTES
représentée par son Président,

Jean-Philippe MACHON

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

Contrôle Civil FIC. CDA 1 CDA - 1 - 1 - 08

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-028

B 2017-31 Avenant n°1 à la convention n°17-15-023 pour le développement de l’offre de logement et en maitrise économique entre la commune de Lagord, la communauté d’Agglomération de La Rochelle et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-31

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-023 pour le développement de l'offre de logement et en maitrise économique entre la commune de Lagord, la communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°17-09-001, signée le 5 novembre 2009, entre la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention opérationnelle n° 17-15-023, signée le 30 juin 2015, entre la Commune de Lagord, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention n°17-15-023 entre la Commune de Lagord, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-023 pour le développement de l'offre de logement et en maitrise économique entre la commune de Lagord, la communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-15-023 entre la Commune de Lagord, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 30 juin 2015 dont les caractéristiques sont les suivantes :

-**Objet** : centre-bourg et logements

-**Signature initiale** : 30 juin 2015

-**Durée** : 30 juin 2021

-**Montant maximal** : 3 000 000.00 €

La commune de Lagord a conclu le 30 juin 2015 une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et d'action foncière en matière économique. En effet, la Commune a souhaité engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de rapports logements/commerces que de densification extension.

Plusieurs emprises foncières ont été identifiées par la commune dans le cadre de cette convention pouvant permettre la réalisation d'opérations de logements et dans la réalisation des obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU, sur la base de programmes respectant au moins 40% de logements sociaux et une densité adaptée.

La zone d'activité des Greffières est inscrite au périmètre d'études au sein de la convention opérationnelle. Une réflexion est en effet actuellement engagée sur le devenir de cette zone dans le cadre de l'élaboration du PLUI à l'échelle de l'agglomération de La Rochelle. Celle-ci présente des enjeux conséquents de reconversion urbaine pour deux principales raisons :

- La proximité immédiate entre la zone des Greffières et le Parc Atlantech, projet majeur de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle avec notamment l'implantation récente du siège du Crédit Agricole Charente-Maritime Deux-Sèvres, séparées uniquement par la rue François Hennebique
- La zone d'activité des Greffières et le parc Atlantech sont localisés au centre de la commune de Lagord entre le centre-ville et ses quartiers périphériques à l'Ouest et une vaste zone d'habitat pavillonnaire à l'Est. La liaison viaire entre ces deux zones est assurée par la rue François Hennebique localisée entre ces deux zones qui présente à ce titre des enjeux importants de requalification.

Ainsi, la requalification résidentielle de la rue François Hennebique et des emprises à vocation économique qui l'entoure constitue un enjeu conséquent à l'échelle communale et à l'échelle de l'agglomération.

La commune de Lagord a récemment fait part à l'EPF d'une opportunité d'acquisition d'une propriété située au sud de la zone des Greffières, au niveau de la rue François Hennebique. Cette opportunité foncière révèle un enjeu plus global de densification à vocation résidentielle de la rue François Hennebique par la mutation à terme des emprises à vocation économique établies au sud de la zone des Greffières, au niveau de la rue François Hennebique.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : modification des périmètres d'intervention

-Montant : inchangé

-Durée : inchangée

-Périmètres :

Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active vera engagée

- **Projet : Résidentialisation de la partie Sud de la zone d'activité des Greffières au niveau de la rue François Hennebique**

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte (page 2).

Projet : reconversion des emprises foncières à vocation économique localisées sur la partie Sud de la zone d'activité des Greffières à l'échelle communale par des opérations d'habitat en renouvellement urbain intégrant une part minimale de 40% de logements locatifs sociaux. Il conviendra pour cela de modifier réglementairement le zonage du plan local d'urbanisme pour permettre la réalisation de projets d'habitats sur ces emprises

Il est également pris acte que le secteur de Puy Mou situé en périmètre de veille de la présente convention, remplit les conditions des projets urbains dont la compétence revient à la CdA de La Rochelle suite à la délibération du conseil communautaire de la CdA de La Rochelle du 22 septembre 2016.

- **Opération en renouvellement urbain sur une propriété à vocation économique - Site Zone d'activité des Greffières**

La commune souhaite engager une dynamique de résidentialisation de la rue François Hennebique et souhaite pour cela, maîtriser une propriété à vocation économique actuellement en vente, d'une surface d'environ 5600 m² sur laquelle une opération de logements pourrait être réalisée à terme.

Les autres dispositions de la convention CCA 17 – 15 – 023 demeurent inchangées

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15-023 D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET D'ACTION FONCIERE EN MATIERE ECONOMIQUE

ENTRE

LA COMMUNE DE LAGORD

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Lagord, dont le siège est situé Mairie de Lagord 1, rue de la Mélaine, 17 140 LAGORD, représentée par son maire, Monsieur Antoine GRAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 2017,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

La **Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ……. 2017.

Ci-après dénommée « la CdA » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70492 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « l'**EPF** »

d'autre part,

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle EPF – Lagord – CdA La Rochelle n° 17-15-023
Mai 2017

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

La commune de Lagord a conclu le 30 juin 2015 une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et d'action foncière en matière économique. En effet, la Commune a souhaité engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de rapports logements/commerces que de densification extension. La commune, soumise à la loi SRU, doit construire ++ logements sociaux sur le triennal 2014-2016 et a aujourd'hui un taux de 7,78 % de LLS.

Plusieurs emprises foncières ont été identifiées par la commune dans le cadre de cette convention pouvant permettre la réalisation d'opérations de logements et donc la réalisation des obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU, sur la base de programmes respectant au moins 40% de logements sociaux et une densité adaptée.

La zone d'activité des Greffières est inscrite en périmètre d'études au sein de la convention opérationnelle. Une réflexion est en effet actuellement engagée sur le devenir de cette zone dans le cadre de l'élaboration du PLU1 à l'échelle de l'agglomération de La Rochelle. Celle-ci présente des enjeux conséquents de requalification urbaine, voire de mutation, pour deux principales raisons :

- La proximité immédiate entre la zone des Greffières et le Parc ATlantech, projet majeur de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle avec notamment l'implantation récente du siège du Crédit Agricole Charente-Maritime Deux-Sèvres, séparés uniquement par la rue François Hennebique
- Avec son front bâti bordant la rue Hennebique, cette zone des Greffières a la capacité de renforcer et qualifier le rôle structurant de liaison est-ouest de cette voie en particulier dans sa capacité à mieux reconnecter le quartier du Tignet, aujourd'hui quelque peu isolé, au reste de la commune.

Ainsi, la requalification résidentielle de la rue François Hennebique et des emprises à vocation économique qui l'entoure constitue un enjeu conséquent à l'échelle communale et à l'échelle de l'agglomération.

La commune de Lagord a récemment fait part à l'EPF d'une opportunité d'acquisition d'une propriété située au sud de la zone des Greffières, le long de la rue François Hennebique. Cette opportunité foncière révèle un enjeu plus global de densification à vocation résidentielle de la rue François Hennebique par la mutation à terme des emprises à vocation économique établies au sud de la zone des Greffières, au niveau de la rue François Hennebique.

Ainsi, compte tenu de ce projet communal et de cette opportunité d'acquisition, il convient de modifier l'article 2 de la convention opérationnelle relatif aux périmètres d'intervention de la convention

Enfin, si l'EPF prend acte du transfert de compétence du projet du Puy Mera entre la commune et la CDA en vertu de la délibération du Conseil Communautaire du 22 septembre 2016, le secteur étant classé en zone agricole ne donne pas lieu à une évolution de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Les articles 2.2 et 2.3 de la convention initiale sont modifiés comme suit afin d'intégrer au périmètre de convention les sites indiqués ci-dessous :

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

- **Projet : Résidentialisation de la partie Sud de la zone d'activité des Greffières au niveau de la rue François Hennebique**

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte (page 2).

Projet : reconversion des emprises foncières à vocation économique localisées sur la partie Sud de la zone d'activité des Greffières à l'échelle communale par des opérations d'habitat en renouvellement urbain intégrant une part minimale de 40% de logements locatifs sociaux. Il conviendra pour cela de modifier réglementairement le zonage du plan local d'urbanisme pour permettre la réalisation de projets d'habitats sur ces emprises.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

- **Opération en renouvellement urbain sur une propriété à vocation économique - Site Zone d'activité des Greffières**

La commune souhaite engager une dynamique de résidentialisation de la rue François Hermelique et souhaite pour cela, maîtriser une propriété à vocation économique actuellement en vente, d'une surface d'environ 5600 m² sur laquelle une opération de logements pourrait être réalisée à terme.

Les autres dispositions de la convention CCA 17 – 15 – 023 demeurent inchangées.

Fait à ……, le …… ……. en 4 exemplaires originaux

La Commune de **Lagord** représentée par son Maire,	**L'**Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général,
Antoine GRAU	**Philippe GRALL**

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président

Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/… en date du ……

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle EPF – Lagord – CCA La Rochelle n° 17-15-023
Mai 2017

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

Lagord — Communauté d'Agglomération de La Rochelle — EPF Nouvelle-Aquitaine

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° CA 17015 D'ACTION FONCIÈRE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET DE SPÉCIFICATIONS ET D'ACTION FONCIÈRE EN MATIÈRE ÉCONOMIQUE

ENTRE

LA COMMUNE DE LAGORD

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Lagord, dont le siège est situé Mairie de Lagord 1, rue de la Mairie, 17 140 LAGORD, représentée par son Maire, Monsieur Antoine GIRAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du 25 avril 2013,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale, ayant le siège est 6 rue St Michel – 17000 LA ROCHELLE, représentée par Monsieur Jean-François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 28 mai 2015,

Ci-après dénommée « CDA » ;

Ci-après dénommées « la communauté d'agglomération » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 9 – 11 rue Jean-Le Coq, 16-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP CS 70102 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRAND, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 24 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2015-75 en date du 16 juin 2015,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Lagord fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre intitulée « le contrat (période 2012-2015) », elle s'engage à faire évoluer la communauté d'agglomération et ses communes membres, dans le cadre de leur stratégie sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. L'objet de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement de son urbanisme et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 en regard notamment du Schéma, de l'habitat social et de la conquête des centres bourg.

La Commune de Lagord

Située dans le département de Charente-Maritime, Lagord est une commune qui comptait 3242 habitants au dernier recensement de 2013. Limitrophe de la ville de La Rochelle, Lagord connaît une croissance démographique particulièrement soutenue ces dernières années (+7,9% entre 2006 et 2011). Cette attractivité résidentielle résulte essentiellement de sa position géographique privilégiée de la commune à proximité du littoral et d'une agglomération d'envergure : La Rochelle.
Avec un solde naturel très négatif, qui s'explique en partie par la présence très importante de pensionnaires logés sur la commune (les plus de 75 ans représentent plus de 15% de la population communale contre 10,9% à l'échelle communautaire), la commune se maintient sur la population que grâce à son attractivité résidentielle. Par ailleurs, dans ses perspectives de développement, la commune de Lagord a la volonté d'accueillir de jeunes ménages et de rajeunir son profil démographique.

Cette attractivité démographique s'est traduite par une construction neuve particulièrement soutenue ces dernières années sur Lagord. Ainsi, 158 logements ont été mis en chantier sur la commune de Lagord entre 2006 et 2012, soit plus de 24 logements par an en moyenne. La totalité part des logements vacants sur la commune (2,6% en juin de 2011) montre également cette tension sur le marché locatif et immobilier à l'échelle communale.
La commune utilisant au 1er janvier 2015 248 logements locatifs sociaux représentant 7,7% de son parc de logements. La commune reste alors déficitaire au regard de l'article 55 de la loi SRU. La collectivité oeuvre cependant en faveur des logements locatifs sociaux dans la production de logements locatifs sociaux. A ce jour, 64 logements locatifs sociaux ont été conventionnés sur la commune entre 2009 et 2015.

La commune de Lagord est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'agglomération de La Rochelle approuvé le 18 avril 2011 dans les principales orientations suivantes :

- Viser à une consommation maîtrisée de l'espace dans le développement de l'urbanisation en respectant au moins 50 % des développements urbains à l'intérieur des tissus urbains existants et en privilégiant de proximité, au plus des quelques 6 500 hectares des espaces urbains existants en 2010, en ce sous forme de densification urbaine ou d'intensification urbaine,
- Maîtriser le développement des activités économiques urbaines et localisées notamment en continuité des bourgs et villages existants et à proximité des arrêts de réseau de transport collectif,
- Veiller à un équilibre social de l'habitat en veillant à ce que 35% des logements qui seront produits après 2010 et 2030 soient des logements sociaux,

La commune de Lagord est concernée par l'article 55 de la loi SRU, qui lui impose un minimum 25% de logements locatifs sociaux. De, la collectivité compte aujourd'hui environ 7,7% de logements locatifs sociaux dans son parc de logements. Cette situation résulte notamment du fait que la commune est contrainte dans ses perspectives de développement par son Plan d'Occupation des Sols.

Le Projet de la Commune :

La commune souhaite engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de rapports logements/emplois que de densification urbaine.

Elle sollicite l'assistance de l'EPF pour l'engagement d'une stratégie foncière et son application sur le court, moyen et long terme.

Projets de logements en dents creuses : quelques dents creuses ont été identifiées par la commune, permettant la réalisation d'opérations de logements en dehors de la réalisation des obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU, sur la base de programmes respectant au moins 40% de logements sociaux et une densité adaptée.

Site à nouveau centralité - Secteur Nord Canal et logements sociaux : La commune souhaite bien le cadre de son document global de développement pour obtenir la maîtrise foncière de cette zone et assurer à sa libre cette cohérence, conformément de la qualité des projets portants sur ailleurs, la commission propose l'intervention de l'EPF en tant de vol le. Le programme prévoyant en objectif de compatibilité :
Je 30 logements à la vente, avec, pour cette programme supérieur à 5 logements, 40% de logements sociaux.

Site à vocation économique et commerciale : suite à l'abandon de projets, les activités sur lesquelles la Commune n'a pas été en capacité d'intervenir malgré la commercialité des emplois et la nécessité d'une cohérence dans la restructuration de la zone située en connexité avec la zone Atlantech, projet majeur de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Elle souhaite faire une observation des mutations et une intervention, dans le cadre d'une stratégie foncière globale.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou Charentes, créé par le décret du 19 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial 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, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations foncières liées et formulées à l'aide à 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 mener réflexions à l'aménagement urbain ou rural.

A travers son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le développement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en privilégiant des centres bourgs et des centres villes), la réorientation de friches vers des projets permettant des objectifs d'habitat, de développement agricole, local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de zones artisanales ;
  Aussi, dans la perspective centrale des territoires et soutenir à la transition énergétique ;
- préserver l'équilibre urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourg accompagnées d'une densification en centre bourg seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de maîtrise foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- agit pour le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise du développement urbain, notamment, à la réorientation des friches et nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'installation de mailles urbaines régulières, et contribue au confortement des fonctions urbaines des villes polycentriques, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la prise en compte des zones politiques locales de l'habitat et de développement économique, dans ces dernières, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le sollicitent ;
- contribue à la structuration des espaces urbains, en constituant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et les maîtres d'ouvrages et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de son savoir-faire et son ingénierie foncière pour l'aide dans la mission opérationnelle partenaire consistant à analyser et le plan foncier des projets et à définir une stratégie foncière pour les mener à maturité ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la prévention contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

Enfin, de nouveaux axes d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à trouver le juste équilibre et l'accès pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'assurer les projets qui lui sont confiés 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 en vue de projets traduisant une stratégie ambitieuse en matière environnementale ou sociale, et plus généralement permettant les objectifs prioritaires précédemment cités privilégiées. A cet, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de renaturation et bâti existant dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de transformation sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. – OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs poursuivis par la Collectivité, la CDA et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité, la CDA et l'EPF dans la mise en œuvre du dispositif (études, acquisitions, gestion, cessions, ...) 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'intervention de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité ou à l'opérateur désigné par elle ou en lui SA.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières ou mener à bien la réalisation des projets définis dans cette convention. Cela implique pouvoir sur tout ou partie des actions suivantes :

- Réalisation d'études foncières
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DIP, droit de délaissement, droit de premption, expropriation ...)

- Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Participation aux études menées par la Collectivité ;
- Réalisation de travaux, notamment de démolition/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Remise des biens acquis
- Encaissement de subventions éventuelles qui pourraient venir en déduction du prix de revente que viennent ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

Article 1.3. – Rappel de la convention cadre habitat

La CdA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclination de la convention cadre n°13-23-001 signée le 5 novembre 2013, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 septembre 2009 et du conseil d'administration du 29 septembre 2009, prorogée par délibérations du conseil communautaire du 29 janvier 2015 et du conseil d'administration du 9 décembre 2014.

Compte tenu de l'Habilitation au titre du Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLUI) et de la révision du Programme Local de l'Habitat (PLH), d'une part, du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI 2014-2018) de l'EPF, d'autre part, il est convenu entre la CdA et l'EPF que cette convention, prorogée jusqu'au 30 juin 2015, fera l'objet d'un renouvellement prenant en compte les faits des politiques publiques portées par chacun des établissements publics.

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération, des objectifs poursuivis dans le cadre et des compétences respectives de l'EPF et de la CdA, il est d'ores et déjà envisagé que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat accessible dans un environnement urbain, et éventuellement, la reconversion d'immeubles à vocation économique et/ou touristique.

L'intervention de l'établissement sous la forme d'opérations de Bâtiments programmées constitue à l'heure actuelle que cadre aujourd'hui le renouvelé. Préférable à une gestion directe de l'EPF, elle vise d'intervenir en, par ailleurs différemment compatible avec l'évolution des prix du foncier et la mission communautaire de mixité sociale.

L'agglomération de La Rochelle connaît en effet un contexte de marché immobilier très tendu dont les principales causes sont, notamment, une rareté des biens bâtis et des mutations plus que des prix élevés, la mobilité locative élevée, une forte demande en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périphériques et corrélativement de demande sociale.

C'est pour cette raison, l'intérêt des compétences, que la communauté d'agglomération de La Rochelle entre dans de nouveaux axes de politique de l'habitat ambitieuse et volontariste.

Cette mise en habitat notamment par la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de rompre une politique publique ancienne et plus d'hier.

En 5 années de PLH (2008 / 2013), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 120 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 500 logements sociaux ont ainsi été financés par la communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 21 millions d'euros de subventions qui abondent à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur dans un cadre 2 échéances, la CdA a engagé un nouveau afin de faire un bilan des leurs de la situation de l'habitat et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses encore plus appropriées face au développement constaté et constaté depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par ailleurs, elle entend aussi à l'heure d'un élargissement de l'attractivité de la population sur les résidences comme sur les mouvements des populations et d'autre part, conserver mais également renforcer la stagnation, voire de n'est pas le bilan de la démographie nouvelle sur certaines communes de l'agglomération, en partie liée à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la CdA sont les suivants :

- Diversifier l'offre nouvelle de logements et rééquilibrer le parc existant (privé et public) pour l'accueillir des habitants et répondre d'abord aux profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- Intégrer le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;
- organiser les équilibres territoriaux entre les communes et centres de l'agglomération ;
- assurer le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements toutes catégories confondues ;
- soutenir la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de logements locatifs intermédiaires en accession abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des ménages de la population ne pouvant accéder au secteur privé ou au parc public (notamment en zones tendues), de se loger sur notre territoire ;
- définir et assurer le rôle et le positionnement de la CdA comme pilote et fédérateur des interventions locales sur le contrôle dans le champ de l'habitat, au travers et de partenariat en amont, notamment par observatoires de l'habitat et une conférence intercommunale du logement.

Conformément aux orientations du PPI 2014-2018 de l'EPF, des objectifs constituent le socle des collaborations et de la future convention cadre.

La CdA de La Rochelle s'engage par ailleurs à :

- contribuer au succès mutuel de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et appuyer la réalisation concrète du projet dans les meilleurs délais possibles.
- délégation sur demande de la Collectivité, sur les périmètres d'études et de veille de la présente convention, le droit de préemption urbain où il est institué à l'EPF en vue de négociation et d'acquisition foncière.
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention et à engager le cas échéant, l'élaboration des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;

Elle tient de plus à transmettre à l'EPF tout document ou rapport relatif aux projets, objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette compétence aux opérations ou aux conditions prévues sur les conditions avant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

12. – Résiliation de la convention pour manquements notables à la présente convention cadre/générale

Par la présente, l'EPF et la collectivité bénéficiaire d'un commun accord la convention spécifiques de compétence préalable à la présente convention opérationnelle.
L'inventaire des engagements juridiques et financiers au titre de la convention demeurent non modifiés par la présente convention.

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'étude sur lequel la collectivité et l'EPF N-A s'engagent dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'expérience de l'EPF.

Ce périmètre correspond à des zones foncières et jalonne sur la carte ci-jointe.

- Entrée de la zone artisanale située à l'ouest de l'agglomération et le front de la Rénovée

Projet : Connaissance et veille foncière en vue de la sauvegarde efficace du tissu artisanal, et en application d'opérations de construction de logements, dans le cadre du développement de centralité.
Les biens qui pourraient être acquis seraient préférentiellement libres de toute occupation. Les opportunités concernent préférentiellement des emprises de grande taille nécessaires pour la réalisation d'une opération. Toutefois exceptionnellement, une procédure pourra avoir lieu sur des parcelles plus limitées dans la mesure où le projet d'aménagement s'inscrit à une échelle plus large, tenant en phase de satisfaire et sur lesquels les moyens d'acquisition pourraient différemment être engagés.
Il n'est pas prévu d'études préalables avant engagement de la démarche d'étude et de veille. Une fois de cette phase, elles pourront cependant être mises en œuvre en cas de besoin.

- Annexe du Parc Bel-Air/Lorette et Elysée

Projet : Action de veille foncière en vue de permettre une meilleure intégration du Parc Bel-Air/Lorette depuis la Rénovée et le quartier du Lagord. Cet espace pourrait être concerné à la création d'un espace vert de détente et de normal en circulations douces.
Les biens qui pourraient être acquis seraient préférentiellement libres de toute occupation. Les opportunités concernent préférentiellement des emprises de grande taille nécessaires pour la réalisation d'une opération.
Il n'est pas prévu d'études préalables avant engagement de la démarche de veille. Une étude de type pré-opérationnelle pourra cependant être mise en œuvre en cas de besoin.

- Site de l'espace commercial Chaïnes

Site : parcelles AH n°300-301-302-303-304-305
Projet : Veille en vue d'acquisition de la dernière commerce de sensibilité, en vue d'en éviter l'usure d'une cellule ou mise à un logement-commerces avec au moins 40% de logements sociaux.
Ce site, intégré dans le périmètre sous du périmètre d'étude, est présent du fait du caractère particulier du foncier commercial.
Les différents partenaires seront associés à la réflexion et à la veille, de l'accueil son intérêt.
Sur ce site, l'EPF pourra exceptionnellement se porter acquéreur de biens nécessaires à disposition à la commune, ou celle-ci assumera les obligations du propriétaire tournant en vue de l'article 666 du Code Civil (grosses réparations), sauf dispositions contraires inclusses dans les baux. La commune sera l'unique interlocuteur des locataires et des sous-locataires, et pourra exceptionnellement, nommer les dispositions de l'article 10 de la convention, au cas où il s'agirait d'un bail (gérance et bénéfice) et en prévoyant un loyer. L'EPF pourra l'accompagner sur la question des aides commerciales.
Si le bien devient libre, il pourra être déclassé et affecté à un opérateur, et à la commune pour la réalisation d'une opération.
Si cela est occupé / Prise de cette opp. Accompagne impérativement à chaque cas.

- Projet : zone économique de Dorgeville « Les Grillières »

Site : Zone économique de la commune de Lagord
Projet : Action de veille foncière en vue de la sauvegarde efficace de la zone économique, et de la réalisation d'opérations à but économique dans le cadre de la stratégie de développement.

Sur ce périmètre, la CDA s'engage dans cette démarche de veille foncière et dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration dans une démarche d'études préalables en vue de préserver des fonciers nécessaires à la réalisation de l'intervention foncière de l'EPF.

Les biens correspondant aux spécifications du chapitre 2 (articles 2.1 à 2.3) pourront faire ensuite l'objet d'un mandat d'acquisition propre et différencié du présent. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est déduit dans le plafond de dépense acquisitions hors du lieu, est conditionné par la préalable / au titre des dépenses engagées. Ces biens étudiés pourront nécessiter des prestations de gestion ou travaux, que l'EPF en application de l'EPL. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et notamment par l'EPF.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de procédures foncières, en général, si un bien présente une acquisition dans le périmètre d'études avec lien de préférence de vente ou de permis de construire, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été choisi. Cette acquisition nécessitera un avenant spécifique.

La Collectivité et la communauté d'agglomération assurent des éléments qui pourront intervenir les études à réaliser.
Sur ce périmètre, la Collectivité s'engage dans une démarche d'études préalables, en vue de préserver des gisements fonciers, nécessaires à la mise en œuvre de l'intervention foncière de l'EPF.

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

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

- Projet « Rue de la BUTTE »

Projets de réhabilitation de bâtiments vierges et friches de jardins représentant une surface de 5300 m².
Ces secteurs sont inclusifs en proche du centre et en pleine zone urbaine. Certaines nécessitent d'être densifiés en terme d'habitat individuel non intensif.
Les projets représentent un taux global de 40% de logements sociaux et une densité minimale de 30 logements/ha.
L'intervention foncière ne sera déclenchée que sur des opportunités spécifiques.

- Projet « Rue de la KIMBERTAGE »

Projets de densification d'îlots présentant des parcelles importantes représentant une surface de 10 850 m².
Ces projets représentent un taux global de 40% de logements sociaux et une densité minimale de 30 logements/ha.

Ce secteur est intéressant par proche du centre et de la rocheille nécessite d'être densifié en terme d'habitat individuel non intensif.
L'intervention foncière ne sera déclenchée que sur des opportunités spécifiques.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition foncière. Cependant, des actions de différentes natures sont mises en place : la faisabilité potentielle d'une opération dans notre, il peut dans une démarche de veille mise en place équivalente, sur des opportunités, avec accord de la collectivité, par préemption ou négociation d'une acquisition.
L'acquisition ne se fera que dans la mesure où elle sera nécessaire, la réalisation future d'une opération, le concessionnaire, la préemption pourra et réalisée au "prix du prix".
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les opportunités ciblées et aux précisions le projet de ces sites.

- Projet : remises agricoles situées au Nord Ouest de la commune

Ce secteur est noté dans le périmètre de veille. Il y a lieu en vue que l'acquisition soit liée à l'approbation de la modification des zonages fonciers de la commune, il présente comme suit actuellement. La réalisation d'une étude de gisements fonciers et le diagnostic lié au PLU, devraient affiner ce zonage. Il est acté comme que le projet devra être en référence avec la stratégie engagée dans le PLU, dans sa conception et son étude. La Commune de Lagord est propriétaire de la quasi-totalité des parcelles situées le long des rues Comporta, de Séguin et Cordelin.

Le développement de la commune devant se faire sur ce secteur, la soumission soulève la pertinence d'une dynamique d'acquisition foncière et de maîtrise des sols nécessaires en phase de réglementation prochaine de cette régionale en Crédit Agricole qui va générer des besoins en logements sur la commune de Lagord.

La mairie est moteur sur les parcelles situées entre la rue du Pavé et la rue Comporta de Séguin.

Dans un second temps, l'effort d'acquisition concernera les parcelles situées entre la rue du Pavé et la Petites Jarries. Ce secteur devrait recevoir à terme, de nouveaux équipements à vocation sportive. La future trace de la ligne SNCF traversant le déplacement du stade du Nouvelle Stadium.

Projet : Réalisation d'opérations de logements d'une densité minimale de 30 logements/ha avec un minimum 40% de logements sociaux.
Sur ces parcelles agricoles, une démarche d'acquisition pourra engagée, en complément par préemption sous réserve possibilité contribuer soit lorsque il sera tenu compte des références de prix antérieurement connues pour la décision d'engager des acquisitions.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles en périmètre. Cela n'empêchera pas la commune d'initier par elle-même des négociations en parallèle avec l'EPF. Il présupposé que l'accord de la collectivité est requis systématique sur ce périmètre seul si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Sur ces points, une étude préalable éventuelle pourra être réalisée par la ville ou par l'EPF, préalablement au portage foncier. A l'acquisition l'étude pourra préciser la programmation attendue dans le périmètre concerné.

Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPF lors du T et institué

Article 3 – Engagement financier global au titre de la convention

Cf. EPF Nouvelle-Aquitaine sur le montant maximal d'intervention du fonds mis en place

L'EPF Nouvelle-Aquitaine sur le périmètre de réalisation que la collectivité définit un projet cohérent et opérationnel au regard des contraintes réglementaires et fonctionnelles.

- Site « Quartiers de la Plaisance » et toutes les parcelles attenantes : 1,07 ha

Site « extension du Pavé » les studios en cours d'étude : 3,026 ha
Projet : Site concernant ce périmètre, une opération d'habitat de type nouvelle centralité, en densification de l'urbanisation sera réalisée. Cet opération rentre et qui est prévu dans le PLUi de la communauté d'agglomération de La Rochelle, cette opération d'habitat comprendra en moyenne 40% de logements locatifs sociaux et représente une densité minimale de 30 logements par hectare.

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

Dispositions générales de l'opération :
La collectivité souhaite que les études engagées par l'EPF fassent l'objet d'une attention particulière, en ce qui concerne la qualité, leur nature et leur efficacité au regard des objectifs de la convention, en collaboration avec la commune de Lagord et la CDA.

Convention opérationnelle n°17 – Lagord – CDA La Rochelle n° 17-15-
Janvier 2017

Concernant la gestion des biens, elle souhaite que les sorties des emprunts fassent l'objet d'une réflexion spécifique.
La commune souhaite que les risques de pollution et de difficultés de la mobilisation d'opérateurs, notamment de constitutions infructueuses permettent pour l'objet d'un examen particulier le cas échéant par convention.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS MILLIONS D'EUROS TOUS TAXES (3 000 000 € TTC).

Au terme de la durée conventionnelle du portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF en vue de prélever les fonds acquis par cessions, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

Il est à souligner qu'initialement l'EPF ne pourra engager de dépenses d'études de gisements fonciers ou de préfiguration dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune.

ARTICLE 4 – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 – Durée de la convention

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les premières emprises ou, pour les biens expropriés, à compter du jugement ordonnant l'expropriation.

En cas d'inexécution, faute de vente ou pour cause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette dette : il subsiste à une revente. Le vente en revente et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

4.2 – Évolution de la convention

La présente convention peut évoluer par voie d'avenant, en partenariat sur les résultats d'études.
La commission de pilotage mise en place dans la présente convention pourra solliciter une évolution de l'opération.

4.3 – Pilotage

Les parties conviennent de maintenir du comité en place dès la signature de la convention, une démarche de contractualisation de la convention opérationnelle.
Un comité de pilotage regroupant l'EPF, le maître de la convention, cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est présidé par le Maire ou un représentant et le Directeur Général de l'EPF ou son représentant. Il se réunit au moins une fois par an à l'initiative de l'une ou l'autre partie.
La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sur accord de l'EPF et de la collectivité, pour :

- Analyser l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Mettre en évidence les difficultés suite à réalisation d'études et des acquisitions ;
- Évaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document en support relatif aux projets réalisés dans la présente convention. Elle s'engage à transmettre cette exigence aux opérateurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage, un relevé de décisions, rédigé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté vers représentant le 30e de huit jours ouvrés.

Convention opérationnelle n°17 – Lagord – CDA La Rochelle n° 17-15-
Janvier 2017

4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage définira le bilan d'opération de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'intervention du projet de la Collectivité au regard des objectifs définis dans la présente convention. Le mieux se réunira du Comité de Pilotage précédent à cette occasion les suites à donner à la présente convention.
Dans le moment où le projet d'aménagement précédé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis et au cahier des charges public, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1

Dans le cas contraire, le projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements pris, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'intervention permettra notamment de justifier la nécessité d'un abondement financier de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet abondement ne peut pas être systématiquement par avenant.

L'intervention initiale considérée à l'avant de bilan d'intervention de l'opération sera révélée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF N° 1900 de son PLU 2014 - 2018.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettent l'intégralité des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la bonne de mission de l'EPF.

La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettent à l'EPF toutes informations concernant son projet et s'engagent à en demander la communication aux opérateurs réalisant des études.

L'EPF transmettra en permanence les membres de propriété et de droits d'usage figurant sur les fichiers et respecteront les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

De son côté, l'EPF transmettra à la collectivité les notes de visite de plus tard dans les trois mois suivant le retour des hypothèques.

CHAPITRE 2 - LES ÉTUDES

La définition des études est primordiale de cadrer de façon stratégique l'action foncière. Elle permet tout particulièrement d'intégrer les documents de planification existants et d'inscrire vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout au long des études, pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

ARTICLE 5 - L'APPLICATION DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'un diagnostic sur une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les actions nécessaires et les mises de projet possibles (collectif, différentes tailles, ...). Il s'agit d'une analyse rétrospective de la qualité foncière, qui doit permettre d'évaluer les besoins en terres du foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, industrie, activités artisanales, agricoles, ... et de fournir une référence sur une échelle large.

Généralement, cette étude est composée une phase d'enquêtes permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec les données des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT ...) et des cases déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'utiliser les éléments exposés dans les documents de planification et scénarii d'analyse par la question foncière.

Dans le cas d'un centre bourg ou d'un sujet précis, réponse une étude plus précise sur l'urbanisme du bourg et des conditions de revitalisation pourra être menée.

La Collectivité et l'EPF s'engagent à ces solides mutualisées pour la réalisation d'une telle étude à l'échelle intercommunale des données nécessaires (actualisation d'inventaires, DIA, analyse des prix du marché...). Dans ce cadre prévoir pour des raisons de simplicité dans un objectif à une étude de gisement de qualification foncière.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification nécessite une analyse nationale, nécessaire en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 6 - L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier est permettre d'identifier un ensemble de l'inventaire exhaustif de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'espace. Elle doit servir à définir un terme d'une démarche régulière les opérations suivantes :

- Bleu vacant, en vente, à l'abandon, pavillon
- Deux dents, Cœur d'îlot, parcelle de « Pâle », Point de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du code d'occupation et de la difficulté à acquérir, permet ensuite à une hiérarchisation des sites potentiels d'intervention et une localisation de sites dans les différents quartiers d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où cette étude est intégrée pour le PLU ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à celles et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 7 - LES ÉTUDES PRÉALABLES À L'OPÉRATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour vérifier le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un montage opérationnel pour préciser les conditions d'acquisition et l'intérêt d'un éventuel projet.
Elle doit aussi pour permettre de limiter les risques financiers et optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer dans le cadre du PLU ou zone d'aménagement :

- Un plan de composition de site
- Un pré-chiffrage à minima en tenant compte prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un avis de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels mesures nécessaires de pouvoir projet, ainsi que les financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra être jugée les bases de travail pour l'élaboration du document d'urbanisme et cela s'avère nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 3 - L'INTERVENTION FONCIÈRE

ARTICLE 8 - LA COMMISSION FONCIÈRE

Conformément à la réunion de mise en place qui fixe les certifications pour le pouvoir de convention, l'EPF s'engage à permettre, avec l'accord de la Collectivité, à la capitalisation par acte notarié des biens acquis dans les périmètres de réalisation, de façon systématique et au cas par cas selon les critères fixés de l'article 7.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, sur en faisant la demande de portage au préalable, pour l'ordre de l'entier à la collectivité. Notant il engagera une étude d'une revente ponctuelle à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se dérouleront selon les conditions énoncées ci-après dans la présente convention, en référence aux dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix n'excédant pas l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les informations nécessaires des biens dont il est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, compte tenu des éléments techniques ou environnementaux de sol, tel que repérés dans le rapport de présentation, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés sont vendus à leur état réel sans garantie aucune, sauf le cas échéant, tout vice d'occupation illégale ou frauduleuse. Partiels. Il peut être opportun de préserver des éléments de la mémoire précédent dans, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de cette bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les éléments. Par ailleurs, des diagnostics complémentaires (diagnostics techniques, sondages, essais d'huissier ...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou activités d'activités ou de logements présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITÉS D'ACQUISITION

L'EPF a pour habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En parallèle, la Collectivité en donne par notre "avis des Domaines" aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des biens dans les zones nécessaires à la réalisation du projet, soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par délégation à la Collectivité ou à un droit de délégation, soit par expropriation, soit par tous autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à solliciter auprès de qui l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation à l'EPF par une convention cadre ou de vie collectivité, sur les périmètres définis à l'article 2 pq du présent, selon les modalités définies à cet article. Les droits de préemption ou de priorité dont elle existe bénéficie. Il en sera de même pour le droit de délégation.

Si une autre personne publique est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un bien de délégation, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité conservera l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF. Décisions notamment le droit de préemption, décisions délégation, l'exercice du droit de préemption à l'EPF et/ou mise de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, le droit sur ou de la collectivité devra obtenir le recours à l'expropriation. S'il est de la compétence de l'EPF sous la déclaration d'utilité publique (DUP) ou vis du bénéficiaire de propriété au bénéfice d'un projet à l'initiative de la collectivité, l'EPF constituera le dossier de DUP conjointement avec la collectivité, et aura son appui.

ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SÉCURITÉ DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sur l'emplacement convenu préalablement par la mise en l'état particulier du bien.

La collectivité devra assumer la responsabilité de ces biens qu'à compter de la commission de l'acte notarié par l'EPF.

10.1 – Gardiennage et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature de l'état physique du bien et dont l'EPF informera la Collectivité, les biens vont mis par l'EPF à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion marque la Collectivité à utiliser le bien dès lors qu'elle en prend la pleine responsabilité sauf cas de réserve spécifiée ne relevant en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment sur ce qui suit (non limitatif) :

- La gestion courante qui comprend notamment : la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires, le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, délégation auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux ...

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité réalisera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés dans le respect de la réglementation en vigueur, et après chaque événement particulier comme les sinistres sur biens, occupations illégales, cambriolage, intervention sur le bâti ...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures en sa qualité de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.
La commune gérant les biens aura avec d'en assurer locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupération des charges.

10.2 – Mise en sécurité et sécurisation

Gestion des locataires et occupants

Sauf accord contraire, l'EPF en charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et conventionnelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour régulariser les locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer les biens de toute location ou occupation au jour de la mise effective définitive pour le projet de la Collectivité.
En parallèle, la Collectivité et l'EPF se concertent et s'engagent les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.
Des indemnités d'éviction peuvent être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux, y compris l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revente du bien.

Sécurisation des bâtiments

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra en s'assurer que les biens qu'il sécurise fait occuper soit dans un état inoffensif conforme à la réglementation en vigueur.

Les immeubles occupés ne pourront être remis dans les mêmes conditions :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locataires seront protégés par l'égide de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 (ou dans une disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de la loi du 13 juillet 1948 exceptées celles relatives au droit de préemption du locataire, et du 1er et 2 ter ne sont pas applicables aux logements occupés en vertu d'un bail conclu par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : ils bénéficieront de conventions d'occupation précaire au sens de l'article L 221-2 du Code de l'Expropriation qui stipule que « Sauf convention qui n'est susceptible de prendre effet que lorsque les formalités requises pour la consolidation du transfert de propriété seront accomplies, les immeubles acquis par la collectivité ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation temporaire qui ne confèrent au bénéficiaire aucun droit de propriété commerciale et sont révocables à tout moment dans les deux (2) mois qui suivent la notification de leur révocation ».
- Pour les immeubles « vides » libres de constructions : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera précisée dans la durée du portage, afin de ne retarder en aucun cas le projet en cours de préparation.
Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gardiennage, entretien des parties communes, maintenance des équipements, assurances, ...)

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il conclura des baux précaires qui prévoiront en déduction du loyer, de revenir sur 6 mois 5% de leur montant et 2% de gestion en cas de difficultés récurrentes de gestion.
10.1.c – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la sécurisation et à la préservation du bien. Il s'agit notamment de :

- Résoudre de l'efficacité des dispositifs sécuritaires les seuls ;
- Veiller à l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à réfléchir aux actions sans « centre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Surveiller les équipements ;
- Conserver le bien en état de propreté.

10.1.d – Disposition spécifiques aux biens bâtis à conserver

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et sécurisera le bien afin d'éviter toute dégradation, pillage, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de l'ouvrage voisins ou tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par des moyens techniques, ils prendront après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux en charge. La coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.e – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'un des biens ne fait pas l'objet d'une procédure de travaux, mais de gros travaux répertoriés dans l'annexe 1 du Code Civil, afin de préserver l'intégrité dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité s'engage à prendre en charge à prévoir un gardiennage de l'EPF de sans négligence requise dans ce cadre.
Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure pleinement le gardiennage de propriétaire, informe l'EPF des différents travaux et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, par exemple en cas de sécurité d'un bien, se dessiner vouloir [illegible] régulièrement, l'EPF engagera la réalisation [illegible] plus vite, dans la perspective [illegible] de libérer les lieux [illegible] à [illegible] l'EPF

pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce site afin d'engager une démarche amiable avec les occupants

10.2 – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par ailleurs assurer le bien.

L'EPF, en dehors du cadre d'une mise à disposition à la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la démolition n'est pas demandée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF de la destination d'un bien. Par ailleurs, la Collectivité pourra faire gérer ou bien elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle affectuera dans les lieux de toute location, gratuite ou non, qu'elle conclurait à ses frais et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. – Désamiantage, démolition, travaux majeurs et lourds et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les chantiers qu'il a réalisés, l'EPF pourra notamment, à la demande de la Collectivité et en concertation avec elle, entreprendre, travaux et opérations de nature de vente ou faucher et préparer le terrain, à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra alors notamment faire des travaux de désamiantage, démolition, mise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de sécurisation, un relogement préventif, d'opérations de gardiennage et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol, à entreprendre en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets définis.

Pour l'accompagnement de ces travaux de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'étude, bureau d'études, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés en conformité avec le Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.
Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de nature et de revente.
L'EPF sera plus exacte d'ouvrage des travaux ou de ces dossiers et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux et études sera répercuté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la convention conjointe.

5. La collectivité sollicite [illegible] des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte. Elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA GESTION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont gérés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'aménageur qu'elle a désigné, sous la mise en concurrence, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Les conditions dans lesquelles, pour intervenir en fin de portage la cession, à un opérateur visant à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une proposition de convention d'opération pourra être établie, en concertation avec la Collectivité et l'EPF.
5. La collectivité réalise avec collaboration, l'EPF associe la collectivité à chaque des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets [illegible] participation. Il [illegible] des conditions, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif la mission des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la collectivité se [illegible] et associée à chaque étape.

Dans le cas où les travaux ne seraient pas réalisés au cours de la réalisation de projet initialement prévu, la Collectivité saisira les heures aux conditions fixées par la priorité [illegible] et, vente à cette disposition de la convention convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la mise en vente, [illegible] par l'EPF, [illegible] Toutefois cette dernière dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

La Collectivité respectera, dans un délai de 5 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans la présente :

- Obtention du permis de construire de du permis d'aménager purgé de tout recours
- Début des travaux (respecter l'échéancier prévu dans le cahier de charges)

Dans le cas contraire, la Collectivité désintéressera l'EPF d'un montant hors frais correspondant à l'ensemble des frais d'intervention prévus les mêmes prérogatives sociales de portage, et à quel s'ajoute le cas échéant la [illegible] foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien et les coûts supplémentaires d'ici ces travaux.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur tout des biens acquis par l'EPF sur projet respectant les engagements dans le cadre de la convention ou fait des biens revendus une affectation incompatible avec ses engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'acquisition et d'un versement représentant la valorisation foncière perçue, d'une pénalité fixée contractuellement à 10% du prix de cession hors taxes sur cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ses obligations contractuelles à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité restant seule responsable de ses responsabilités et engagements vis-à-vis de l'opérateur initial.

ARTICLE 12 – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera acheter par un de ses opérateurs de son choix, par vois notaire, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions, législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui fixera les conditions de la cession préalable nécessaire pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront à sa charge.

En tout cas de revente, la Collectivité ou l'opérateur désigné se substituera à l'EPF en ce qui concerne ses obligations, dans lesquelles les travaux perdurent les biens cédés et ses éventuels droits et obligations.

Il est précisé que les conditions et modalités de cession, devront opérer au fur et que la Collectivité, sera tenue conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions du Périmètre II pour préciser les droits et obligations du premier ;
- d'un bilan prévisionnel consolidé de l'opération d'intérêt objet de la convention opérationnelle dûment approuvé par la Collectivité.

12.2 - Différentes modes de calcul du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la future attractivité du projet différence, le prix de la revente est figurant dans l'acte de revente dénommé :

- valeur initiale d'acquisition du bien ;
- éléments de majoration ou de prélèvement consignés à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifiés par les délibérations CA-2014-35 et CA-2014-37 du 25 septembre 2014. Elles sont ici rappelées.

En dehors de tout dispositif de défiscalisation foncière ou de conventionnement d'APUS et de travaux, le prix de cession des biens établi sur la base du revient du prix de cession et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, auxquels les recettes sont déduites. Dépenses et recettes, hors TVA, et d'une actualisation.

- le prix d'acquisition du bien auquel des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération
- dans certains cas particuliers, les frais financiers[1] correspondant à des emprunts spécifiques relatifs au projet ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le montant des études réalisées sur les biens, sur l'opération du gisement selon les principes directeurs de l'EPF en vue de l'acquisition et de la revente des biens ;
- les frais de stabilité liés à la mise en [illegible] supportés par l'EPF ;
- le montant des travaux d'entretien de gardiennage, de mise en sécurité, d'assurance ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ...
- la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'achat foncière réalisées par l'EPF ;
- le solde du compte de gestion[2] de l'EPF du bien objet de la cession
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, ...
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

[1] *Les frais financiers ne sont [illegible] que pour les opérations nécessitant un ouvrage financier spécifique. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.*

[2] *Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens dont il dispose jusqu'à leur cession. Il ne prend pas en compte les frais de personnel supportés par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et revenus de la collectivité bénéficiaire de la cession d'opération du bien acquis.*

Pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus définitivement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revente provisoire. L'établissement du prix provisoire se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on saurait établir un coût prévisionnel à la date de revente. Le calculation [illegible] des comptes concernés [illegible] dans l'acte, au moment de la signature de l'acte de revente.
Le transfert du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié selon les secteurs d'intervention :

- pour les opérations d'aménagement urbain :
  - 5 % des dépenses d'action foncière en zone U,
  - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA)

- 0,5 % des dépenses d'action foncière dans un autre cas.
- pour les opérations d'aménagement de renouvellement urbain de requalification de friches et zones aquicoles, notamment en secteur rural, dans un montant plafonné à 0,5 % des dépenses d'action foncière.
- Le taux est majoré de 0,5 % pour les communes du projet avec des communes de désertification médicale, par chaque commune du périmètre d'agglomération ou d'intercommunalité. Pour les projets de centre bourg, cette majoration n'est pas appliquée.

Il est possible de tenir en compte à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significatives (hors exemptions et notifications de taxe aménagement), ainsi que à proximité de lignes ou gares existantes, les politiques foncières tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention vont respecter dans le projet de territoire qui décline les principes directeurs de l'EPF. En ce sens, les Collectivités de moins de 2 500 habitants doivent les principes directeurs de l'EPF hypothèque d'une contribution de 0 euro pour les zones de densification urbaines ou centre de bourg.

CHAPITRE 4 – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. – LE REMBOURSEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du comptable de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de CESSION par le rachat de la cession de l'ensemble et de l'intervention notariale définie au sens et dans les dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales, en ce qui concerne les pièces justificatives des créances des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du trésor ou hypothécaires.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs dans le rachat des biens, ceux-ci sont représentés par le Professionnel de l'immobilité de prix de revente tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPF NA seront versées par le notaire en crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1450 0000 0010 0020 173 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou-Charentes.

ARTICLE 14. – RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

En cas de résiliation de la convention avant la fin de l'opération, sauf un préavis de QUINZE (15) jours.

Cette résiliation peut résulter :
- de la décision de la commune de LAGORD ou de la CDA
- de la décision de l'EPF
- d'un accord mutuel

14.1 Résiliation par la commune de LAGORD ou par la CDA

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations réalisées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dans l'état final et définitif.

En l'absence de rachat par l'EPF, la Collectivité est prête de rembourser les dépenses engagées par l'EPF pour la réalisation de l'opération.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de rembourser les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions prévues à l'article 12.2 de la présente convention et ce dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

14.2 Résiliation par l'EPF

L'EPF pourra lui le présent contrat selon les modalités définies à l'article 6. Dans ce cas, la commune se pourra prétendre à aucune indemnité et sera tenu de rembourser à la collectivité l'ensemble des pièces du dossier.

14.3 Résiliation d'un commun accord

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

ARTICLE 15 — CONTENTIEUX

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

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

Fait à ..... Rochefort, le 30 JUIN 2016 ..... en trois exemplaires originaux

La Commune de Lagord
représentée par son Maire,

Antoine GRAU

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général

Philippe GRAUL

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
représentée par son Président

Jean-François FOUNTAINE

Pour le Président et par délégation, et par empêchement,

Christian PEYROT
Vice-Président

Avis préalable favorable du Comité de Gestion Foncière en Urgence Numéro 2016-A-0050 en date du 30 juin 2016.

Annexe n°1 : Convention cadre

Annexe n°2 : Fiche de désignation individuelle des différents périmètres d'intervention

Philippe GRALL
Directeur général

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-029

B 2017-32 Avenant n°1 à la convention n°17-16-005 pour les opérations en densification de l’urbanisation et en renouvellement urbain entre la Communauté d’agglomération de La Rochelle, la commune de Nieul-sur-mer et l’EPF (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-32

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-16-005 pour les opérations en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain entre la Communauté d'agglomération de La Rochelle, la commune de Nieul-sur-mer et l'EPF (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine.

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes special n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°17-15-004, signée le 7 juillet 2015, entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention opérationnelle n° 17-16-005, signée entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de Nieul sur Mer et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, La Commune de Nieul sur Mer et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUFFLET

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-16-005 pour les opérations en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain entre la Communauté d'agglomération de La Rochelle, la commune de Nieul-sur-mer et l'EPF (17)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-16-005 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de Nieul sur Mer et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 26 avril 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-**Objet** : développement de l'offre de logements

-**Signature initiale** : 26 avril 2016

-**Durée** : 26 avril 2019

-**Montant maximal** : 6.000.000,00 €

La commune de Nieul-sur-Mer a sollicité l'appui de l'EPF pour la maîtrise foncière d'une emprise en extension urbaine, le site de Champ Pinson, qui représente la dernière zone AU pour le développement de logements notamment sociaux. La commune, soumise à la loi SRU, doit construire 20 logements sociaux par an et a aujourd'hui un taux de 9% de LLS.

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace, les communes membres de la Communauté d'Agglomération ont transféré une compétence supplémentaire à la Communauté d'agglomération de La Rochelle : les projets urbains.

Le transfert de cette nouvelle compétence, acté par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2016, est entré en vigueur au 1er janvier 2017.

Sont entendus comme projets urbains relevant de la compétence communautaire, au titre de cette délibération, les projets dont la « définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement urbain à vocation, à titre principal d'habitat » :

- S'inscrivent spatialement sur plusieurs communes ;
- Ou s'inscrivent spatialement sur une seule commune mais présentent un enjeu de développement urbain intercommunal
  - Pour les communes de plus de 3 500 habitants : soit d'au moins 100 logements, soit d'au moins 8 000 m2 de surface de plancher construite, soit consommant une surface totale de 10 000 m2 ;
  - Pour les communes de moins de 3 500 habitants : soit d'au moins 50 logements, soit d'au moins 4 000 m2 de surface de plancher construite ,
- Ou permettent l'implantation d'un ou plusieurs équipements communautaires.

Le présent avenant organise en conséquence le transfert à la Communauté d'Agglomération du pilotage de la convention, de l'obligation de rachat et de l'ensemble des dépenses effectuées depuis la signature de la convention.

La CDA de La Rochelle a par ailleurs engagé la révision de son PLH afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat sur son territoire et d'adopter de nouvelles réponses adaptées aux nouvelles problématiques soulevées. Ce PLH a fait l'objet d'un avis favorable du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (CRHH), le 8 décembre 2016, et a été adopté définitivement par la CDA le 26 janvier 2017

Le projet du Champs Pinson porte sur la réalisation d'environ 300 logements dont 40% de logements locatifs sociaux. Ce projet majeur et prioritaire pour la commune et la CdA, doit répondre à la demande en logement notamment social et abordable sur cette commune tendue, dont la production est très faible à cause des ressources foncières limitées.

Depuis 2011, dans le cadre de la convention n° 17-11-006 suivie de la convention en vigueur, l'EPF et la Commune de Nieul sur Mer avec l'appui de la CdA ont entrepris des négociations amiables avec l'ensemble des propriétaires du périmètre de convention afin de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation du projet initié par la Commune.

L'EPF porte actuellement ainsi un montant de dépenses de 46 815 € sur une enveloppe financière de 6 millions d'euros au total qui correspond aux frais annexes engagés pour préparer la maîtrise foncière (géomètre, avocat, dossier de DUP…).

La plupart des négociations amiables étant bloquées, une procédure de déclaration d'utilité publique est en cours afin de maîtriser le foncier et permettre à la collectivité de réaliser son projet.

L'EPF a néanmoins trouvé un accord pour acquérir prochainement deux parcelles d'une surface totale de 24 689 m². Le périmètre de la convention est modifié de manière marginale pour intégrer une partie de ces deux parcelles précédemment non incluse dans la convention

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : modification de périmètre et substitution de la garantie de rachat

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle se substitue purement et simplement à la commune de Nieul sur Mer au titre de la convention initiale et reprend en totalité les droits, obligations et engagements financiers de la commune au titre de cette convention.

-Montant : inchangé

-Durée : inchangée

-Périmètres :

Le *périmètre de réalisation* , comprend désormais partie d'une parcelle non incluse initialement

AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA-17-16-005 D'ACTION FONCIERE POUR DES OPERATIONS EN DENSIFICATION DE L'URBANISATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

LA COMMUNE DE NIEUL-SUR-MER

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 31 mars 2016,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

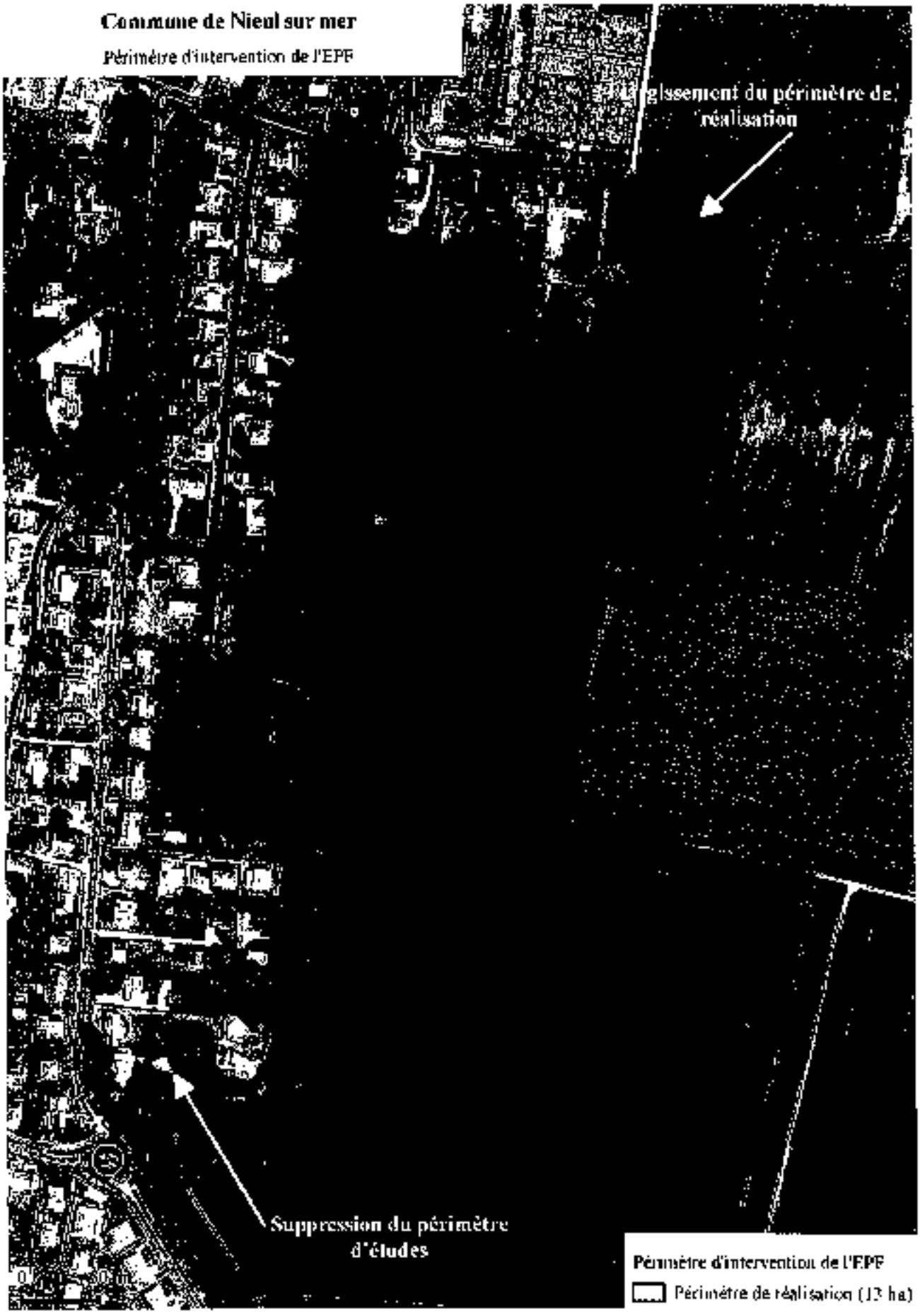
La Commune de Nieul-sur-Mer, dont le siège est situé Rue de Beauregard – 17137 NIEUL-SUR-MER représentée par son maire, Monsieur Henri LAMBERT, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 08 mars 2016,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70452 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PERIMETRE DE CONVENTION



PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

La commune de Nieul-sur-Mer a sollicité l'appui de l'EPF pour la maîtrise foncière d'une emprise en extension urbaine, le site de Champ Pinson, qui représente la dernière zone AU pour le développement de logements notamment sociaux. La commune, soumise à la loi SRU, doit construire 20 logements sociaux par an et a aujourd'hui un taux de 9% de L.L.S.

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace, les communes membres de la Communauté d'Agglomération ont transféré une compétence supplémentaire à la Communauté d'agglomération de La Rochelle : les projets urbains.

Le transfert de cette nouvelle compétence, acté par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2016, est entré en vigueur au 1er janvier 2017.

Sont entendus comme projets urbains relevant de la compétence communautaire, au titre de cette délibération, les projets dont la « définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement urbain à vocation, à titre principal d'habitat » :

- S'inscrivent spatialement sur plusieurs communes ;
- Ou s'inscrivent spatialement sur une seule commune mais présentent un enjeu de développement urbain indissociable :
  - Pour les communes de plus de 3 500 habitants : soit d'au moins 100 logements, soit d'au moins 6 000 m2 de surface de plancher construite, soit consommant une surface totale de 10 000 m2 ;
  - Pour les communes de moins de 3 500 habitants : soit d'au moins 50 logements, soit d'au moins 4 000 m2 de surface de plancher construite ;
- Ou permettent l'implantation d'un ou plusieurs équipements communautaires.

Le présent avenant organise en conséquence le transfert à la Communauté d'Agglomération du pilotage de la convention, de l'obligation de rachat et de l'ensemble des dépenses effectuées depuis la signature de la convention.

La CDA de La Rochelle a par ailleurs engagé la révision de son PLH afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat sur son territoire et d'adopter de nouvelles réponses adaptées aux nouvelles problématiques soulevées. Ce PLH a fait l'objet d'un avis favorable du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (CRHH), le 8 décembre 2016, et a été adopté définitivement par la CDA le 26 janvier 2017.

***

Le projet du Champs Pinson porte sur la réalisation d'environ 300 logements dont 40% de logements locatifs sociaux. Ce projet majeur et prioritaire pour la commune et la CdA, doit répondre à la demande en logement intermédiaire social et abordable sur cette commune littorale, dont la production est très faible à cause des ressources foncières limitées.

Depuis 2011, dans le cadre de la convention n° 17-11-006 suivie de la convention en vigueur, l'EPF et la Commune de Nieul sur Mer avec l'appui de la CdA ont entrepris des négociations amiables avec l'ensemble des propriétaires du périmètre de convention afin de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation du projet initié par la Commune.

L'EPF porte actuellement ainsi un montant de dépenses de 46 816 € sur une enveloppe financière de 6

:

millions d'euros au total qui correspond aux frais annexes engagés pour préparer la maîtrise foncière (géomètre, avocat, dossier de DUP…).

La plupart des négociations amiables étant bloquées, une procédure de déclaration d'utilité publique est en cours afin de maîtriser le foncier et permettre à la collectivité de réaliser son projet.

L'EPF a néanmoins trouvé un accord pour acquérir prochainement deux parcelles d'une surface totale de 24 689 m². Le périmètre de la convention est modifié de manière marginale pour intégrer une partie de ces deux parcelles précédemment non incluse dans la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — SUBSTITUTION DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION À LA COMMUNE

En application des dispositions du Code général des collectivités territoriales, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle se substitue purement et simplement à la commune de Nieul sur Mer au titre de la convention initiale et reprend en totalité les droits, obligations et engagements financiers de la commune au titre de cette convention. Dans la convention, et en particulier dans l'article 3 relatif à l'engagement financier de la convention, la mention "la collectivité" identifie donc désormais la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

L'article 2.3 de la convention initiale se réfère désormais à la nouvelle carte de la convention incluse au présent avenant : le périmètre de réalisation comprend désormais partie d'une parcelle non incluse initialement. Le texte de l'article est inchangé.

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La communauté d'agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président

Jean François FOUNTAINE

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

La commune de Nieul-sur-Mer
représentée par son Maire

Henri LAMBERT

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier. **Monsieur Hubert BLAISON** n°20177 en date du

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

CONVENTION CONSIDÉRATIONNELLE N° C-2017-16-005
D'ACTION FONCIÈRE POUR DES OPÉRATIONS DE DÉNSIFICATION DE L'URBANISATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ENTRE

LA COMMUNE DE NIEUL-SUR-MER

ET

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) DE POITOU-CHARENTES

Entre

la Commune de Nieul-sur-Mer, dont le siège est situé Rue de Beauregard 17137 NIEUL-SUR-MER représentée par son maire, Monsieur Lionel LAMBERT, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 03 mars 2016 (n° 2016-11)
Ci-après dénommée « la Commune » ;

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel 17000 LA ROCHELLE représentée par Monsieur Jean François FOUNTANINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 24 mars 2016,
Ci-après dénommée « CDA » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à l'immeuble le Corbusier, 15 22 Boulevard Chasseigne d'Aire, CP 70412 - 86001 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2016-19 en date du 15 mars 2016.
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Nieul-Sur-Mer fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre avec l'établissement Public Foncier de Poitou Charentes annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à une demande la communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la mise en oeuvre sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable notamment du renouvellement de la consommation de l'espace. Elle définit les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 en regard notamment de l'habitat, de l'activité économique des centres bourgs.

La Commune de Nieul Sur Mer

Située dans le département de Charentes Maritime, Nieul-Sur-Mer est une commune qui comptait 5712 habitants au dernier recensement de 2012. La croissance démographique reste modérée ces dernières années sur la commune (+0,49% entre 2007 et 2012). A titre de comparaison, la croissance démographique à l'échelle de la communauté d'agglomération de La Rochelle est très légèrement supérieure (0,6% sur la même période).
La croissance démographique de la commune de Nieul-Sur-Mer est uniquement portée par un solde migratoire excédentaire. La commune profite en effet de sa proximité avec La Rochelle et le littoral pour attirer des ménages ces dernières années. Le solde naturel est lui en raison du vieillissement marqué de la population ces dernières années. Ainsi, alors qu'en 2007, la part des personnes âgées de plus de 60 ans représentait 29,1%, en 2012, cette part était de 31,6%.

L'activité résidentielle de Nieul-Sur-Mer a généré une construction neuve relativement soutenue ces dernières années. Ainsi, 25 logements ont été construits en moyenne chaque année sur la commune entre 2007 et 2012. La faible part de logements vacants (4,7% en part en 2012) traduit également une pression renaine sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale.
Sur un marché immobilier et foncier où la tension est forte, la part de logements locatifs sociaux se révèle faible à l'échelle communale (7,6% de l'enchelle du parc) et ne diversifie ainsi pas la mixité sociale et intergénérationnelle. Toutefois, conformément aux objectifs du PLU qu'elle en bilisse de rééquilibrer, ces programmes de logements locatifs sociaux ont été impulsés ces dernières années sur la commune.

Le Projet de la Commune :

La commune souhaite l'intervention de l'EPFL pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de cet objectif. Soucieuse de préserver la vitalité de son centre ville en partie, présent contraint dans son développement par divers des zonages réglementaires (PPRL), la commune de Nieul-sur-Mer souhaite aujourd'hui identifier les gisements fonciers et immobiliers à l'échelle de la zone agglomérée susceptibles de répondre à ses perspectives de développement.

A terme, des opérations d'habitat pourront être développées sur ces gisements identifiés au cœur d'agglomération dans le but notamment de répondre aux besoins en logements de tous par une offre en logements locatifs sociaux. Cette offre en logements développée pourra aussi répondre aux besoins des jeunes ménages rencontrant aujourd'hui des difficultés à s'installer sur cette commune en raison de la tension régnant sur le marché foncier et immobilier.
Cette démarche engagée avec l'EPF est mise en perfectionnement avec la politique de l'habitat de la communauté d'agglomération dotée d'un Programme Local de l'Habitat qui prône notamment les opérations d'habitat en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation au cœur l'enjeu de la mixité sociale et intergénérationnelle.

La collectivité et l'EPF est ainsi convenu dans le cadre de cette convention de détour un premier d'études au sein duquel une étude de gisements fonciers et immobiliers pourra être réalisée.

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'acquérir de classer le passage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF 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, l'initiative des maires par les collectivités ou des opérateurs qui elles seront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ses missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF au service de l'équité des territoires sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les petites villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en mobilisant des centres bourgs et des centres villes), la reconversion des friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de préservation des zones de haute valeur ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- préserver l'équilibre urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourg accompagnées d'interventions au centre bourg seront ciblées au regard des critères d'intervention en matière de modération foncière ;
- investir sur les centralités en cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au gré de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'action sociale, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches et au renouvellement des quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de mobilité ;
- favorise l'émulation de une large urbain régional en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, centres ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, tout en à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF intervient en appui des collectivités qui le sollicitent ;
- contribue à la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité du son régimerie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à mieux agir sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mieux maîtriser ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la préservation de la ressource en eau, ainsi qu'à la prévention contre les risques naturels, technologiques et liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur du maintien et du rapide des projets des collectivités, tels ce conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de venir à l'appui de l'ingénierie technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité 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 bénéficiant une mutation particulière en matière environnementale ou sociale et plus généralement pourvoyant les objectifs généraux énoncés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de

maîtrise du foncier. Le renouvellement de bâti urbain dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification non spécialement recherchée.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- préciser les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cessions, ...) 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'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement Public Foncier 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
- Acquisitions foncières par tous moyens (amiable, préemption DIUP, 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 Collectivité ;
- Réalisation de travaux préalables de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis
- Encaissement de subventions attribuées au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des coûts. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser intégralement à l'EPF.

Chacune de ces actions ne pourra être engagée qu'avec l'accord exprès de la Collectivité.

ARTICLE 2. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CdA rappelle que la présente convention s'inscrit dans le délimitation de la convention cadre n°17-15-004 signée le 7 juillet 2015, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 23 juin 2015 et du conseil d'administration du 16 juin 2015.

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CdA, il est d'ores et déjà envisagé que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire étendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique.

L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité à progressivement conduit à l'éclatement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Présentant à une gestion économe de l'espace, le mode d'extension, est par ailleurs difficilement compatible avec l'envolée des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

L'agglomération de La Rochelle connaît en effet un contexte de marché immobilier très tendu dont les principales raisons sont, notamment, une rareté des biens sûrs et des remises sur le marché des prix élevés, un marché locatif élevé, un faible niveau de vacance en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périphériques y compris en demande sociale.

Cela pour cette raison, à travers ses compétences, que la communauté d'agglomération de La Rochelle mène depuis de nombreuses années une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste.

Cela s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat concrète et plus efficace.

Les 6 années de PLH (2008 / 2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 330 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 600 logements sociaux ont ainsi été financés par la communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la CdA a engagé un travail afin en faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses encore plus appropriées face au desserrement résidentiel constaté depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par ailleurs, elle cherche à enrayer le phénomène de vulnérisation de la population sur la vaste couronne dans les communes des première et deuxième couronnes mais également renverser la stagnation quand on n'est pas le baisse de la démographie constatée sur certaines communes de l'agglomération, en particulier à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la CdA sont les suivants :

- diversifier l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour répondre aux besoins et attentes des différents profils de ménages (familles, jeunes, retraités, intermédiaires, primo accédants, etc) ;
- intégrer le développement durable comme axe transversal de la politique environnementale de l'habitat ;
- rééquilibrer les déséquilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
- assurer le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements toutes catégories confondues ;
- continuer la production de logements locatifs sociaux en privilégiant également la réalisation de logements locatifs intermédiaires et d'accession abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des catégories fragiles de la population ne pouvant accéder ni au privé ni au public (notamment les classes moyennes), de se loger sur notre territoire ;

- définir et assumer le rôle et le positionnement de la CDA comme pilote et fédérateur des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du renouvellement urbain, au travers notamment, du observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement.

La CDA de La Rochelle s'engage par ailleurs à :

- contribuer au succès national de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et accélérer la réalisation concrète du projet dans les meilleurs délais possibles ;
- Déléguer sur demande de la Commune, sur les périmètres de veille et de réalisation de la présente convention, le droit de préemption, le droit de délégation, le droit de substitution, à l'EPF et ses ayants droits en négociation et d'acquisition foncière ;
- informer, signaler à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à l'associer, le cas échéant, aux réflexions à mener sur le secteur dans le cadre du PLUi ;
- faire mention de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;

Article 1.2. – TERMES DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET « CHAMP PINSON »

La convention de l'EPF d'un montant associé correspondant à la mission de la commune CDA 2011-0206 signée le 21 juillet 2011 (projet n° 1), arrivée à terme.

La Commune de Nieul-sur-Mer et l'EPF conviennent que sont les engagements financiers réalisés par l'EPF dans le cadre de cette convention sont transférés en totalité sur la présente convention. De même, le bilan définitif établi par l'EPF au titre de la précédente convention assurera les conditions de mise en réalisation des engagements prévus à la présente convention.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

La stratégie d'intervention de l'EPF sera élaborée en étroite collaboration avec la commune, afin d'engager une politique foncière durable visant à permettre à la commune de maîtriser le quantum de son urbanisation et production de logement, notamment social.

2.1. Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPF s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au secteur à l'ensemble de la zone agricoles de la commune de Nieul-sur-Mer (zone AU, zone).

Les avenants à la convention intégrant le cas échéant et après demande de la commune, une étude de gisement pourront être engagés en complément de celle réalisée par la CDA dans le cadre du PLH en cours d'élaboration, dans le périmètre de la présente. Les sites identifiés sont l'objet de gisements fonciers, en veille ou en réalisation foncière, afin de favoriser prioritairement la densification et le renouvellement urbain du tissu existant à l'extension urbaine.

Le périmètre d'études à vocation unique ne ne permettra la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations foncières, cependant, se qui bien réussir une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille et du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins le porter acquéreur par accord écrit et dans la mesure où ce projet aura été étudié. Cette réalisation nécessitera un avenant intérieur.

Le droit de préemption pourra être délégué par la CDA à la demande de la Commune.

2.2 Un périmètre de veille foncière pour prouver une démarche de veille sans engagée

Ce périmètre correspond aux propriétés non bâties ou non vendues sur une zone en mutation.

L'EPF préemptera avec l'accord de la collectivité sur ce périmètre. En cas de difficultés dans la négociation amiable, une procédure de déclaration d'utilité publique pourra être engagée le cas échéant.

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

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte rouge sur une carte en annexe.

Projet : Opération de densification du secteur de Champ pinson
Le périmètre intègre le secteur de Champ Pinson, pour permettre la réalisation d'une opération de logement comprenant 40% de logements locatifs sociaux. Sur ce périmètre, l'EPF a préparé un dossier de déclaration d'utilité publique comprenant une étude d'impact, qui pourra être déposé en Préfecture dès qu'il aura finalisé avec la commune. Il est précisé que la déclaration d'utilité publique se tient au périmètre de la zone AUD.

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et environnemental, intégrant des contraintes réglementaires et financières.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si le vendeur propose concomitamment un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 6 000 000 € (SIX MILLIONS D'EUROS)

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de restituer les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais réels lors du portage et des études.

ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 – Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la prise de possession sur les périmètres définis ou pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois et l'intérêt d'acquisition, la convention sera immédiatement caduque au plus tard 2 ans après sa signature.

En cas d'évolution dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de retour de la collectivité vers expropriation jusqu'à extinction de cette clause, si suite à une cession le vendeur est révélé et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

4.2 – Évolution de la convention

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux études préalables.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra assurer ce pilotage de modification.

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.
Un comité de pilotage regroupant l'EPFL signataire de la convention selon les ressources, la Collectivité et l'EPF, et en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est opérationnel par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il se réunit en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.
La réunion du comité de pilotage sera professionnelle, sur accord des deux parties, pour :

- Évaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suivant la réalisation d'études ou de concertations ;
- Évaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faciliter l'intervention de l'EPF qui mettra à disposition son savoir-faire et ses moyens techniques et financiers au service de la mise en œuvre des projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transmettre toute information utile aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les secteurs ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, rédigé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de trois jours ouvrés.

Un groupe technique composé entre autres opérationnels au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

4.4 – Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'évaluation de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.
Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au sens des charges prévues, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, ce projet d'aménagement n'est conforme aux objectifs poursuivis et aux engagements prévus la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'évaluation permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée actuellement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers le bilan d'évaluation de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre du cycle P.P.I. 2014 - 2018.

4.5 – L'transmission d'informations

La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.
La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au sujet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.
L'EPF intervient sur permanences les questions de propriété et de droits d'usage qui sont sur les fonciers et respecteront les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'elle contiennent.

CHAPITRE 2 – MISSIONS

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet ainsi notamment d'alimenter les documents de programmation présents et d'inscrire dans l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Une ou plusieurs des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécificités des articles 5 à 7 seront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est réactivé dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 5 – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de revitalisation, de gisement, préalable ou d'études pré opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (bâtiments, lotissements denses, …). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en temps de travail, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,… et de cerner une différence à une échelle large.

Méthodologiquement, cette étude peut comporter : une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers stratégiques) ou encore une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT …) et des études déjà réalisées (Agenda 21…) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en croisant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de réorganisation du tissu économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant interviennent pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DOA, analyse des permis de construire…). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification révèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra recourir à l'élaboration de ces documents réglementaires et à des études différentes.

ARTICLE 6 – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au cœur d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en ruine, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment de leur état et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des sites prioritaires d'intervention et une interprétation de sites dans des différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 7 – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et ciblés dans la première de la convention, de préciser un projet. Elle permet notamment pour la collectivité pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou encore comment, pour préserver les conditions d'équilibre de l'ensemble d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un état de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage juridique et réglementaire, et une détention des éventuels opérateurs susceptibles de prendre un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des coûts ont

Les études réalisées par la Cova sur un périmètre étendu, ou le secteur IAU (voir annexe n°1 du projet), dans le cadre de l'élaboration du PLU et des orientations d'aménagement et de programmation, n'exonèrent l'EPF de son rôle.

CHAPITRE 3. – L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens fonciers dans les périmètres de intervention, de gré à gré et/ou par voie de préemption, les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, une et plusieurs fois, dans des proportions maximales, pour l'action de foncier à la collectivité visant à compiler des unités foncières en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se dérouleront selon les conditions énoncées ci-après dans la présente convention, en précisant notamment application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à remettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, en fonction de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque des études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques naturels ou géologiques incompatibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité se conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

[illegible] inoccupés ou vacants à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation [illegible] d'incendie. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité [illegible] donc, avant la signature de l'acte authentique pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, coûts d'intérêt, ...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réalisation et complétation des composants voirie locatives d'habitation ou de logement préservant des droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec le calendrier de la présente convention.

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Bâtiments aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet, soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à faire préalable par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les parcelles définies à l'article 2 ci-après, et ce, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de preemption de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la Collectivité se réserve la faculté de solliciter la mise à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF ou, le cas échéant, la collectivité, sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sous dispositions contraires précisées ci-dessous ou l'état particulier du bien.

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informera la Collectivité, les biens sont remis en vente à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 – Conditions juridiques de la revente

La Collectivité s'engage à ou fait mettre par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce contrat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la commune de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui fixera les conditions de la rétrocession préalable nécessaire pour le désignation ou le choix des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. Il prendra des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se substituera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies majoritairement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des parties ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 – Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF vise tout à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les productions des opérations sur lesquelles il est intervenu.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distingue :

- le coût global d'acquisition du bien ,
- les éléments de projet en dépense et l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 6 février 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-36 et CA-2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont rétrocessives.

En dehors de tout dispositif de subvention foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites. Dépenses et recettes faisant l'objet d'un actualisation :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- des charges des propriétaires, les frais financiers[1] correspondant à des emprunts spécifiques affectés au projet ;
- les frais de procédures et de contentieux lorsqu'ils sont imputés au coût ;

- le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF et en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les frais de facturation liés à la mission d'aménagement supportés par l'EPF ;
- le montant des travaux, ouvrages de gros œuvre, de mise en sécurité, d'entretien ou de clôture en état des biens pour l'ouverture du chantier ... ...
- le solde du compte de gestion de l'EPF, du fait du jeu de la réserve
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances ...
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

Si les frais financiers ne sont intégrés que pour les opérations nécessitant un montage financier spécifique. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différentiel selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

Si le compte de gestion retenu : l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve doivent leur affecter toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF durant la durée du portage. Il ne peut pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ou dans le cas représentant un prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments en dépense ou de recette dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une clause d'ajustement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.2 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est d'abord annuel :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, sous réserve de projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toutes communes de plus de 3500 habitants et tout EPCI avec des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de restructuration de friches (industrielles, commerciales, économiques ou hospitalières, ...) pouvant avoir des coûts importants de démolition lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui définit les principes directeurs de l'EPF
5. Il est fixé en tous points qui ne relèvent les autres conventions, et les autres sujets dès la première année de portage, additionné de 0,5% à la convention avec une commune ne résulte pas d'une convention cadre. Ce taux peut par exemple :
   - 1% pour la zone U
   - 2% en zone AU ou NA
   - 3% dans les zones ...

6. Dans le cadre de convention, la collectivité doit réaliser tous les ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet objet des acquisitions menées par l'EPF a bien été engagé

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des coûts, frais financiers, coûts de réaménagements d'espaces dont il a été décidé de la part de l'EPF. En cas, elle est immédiatement redevable du solde net de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5 et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du comptable de l'exécutoire des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le comptable de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, partie réglementaire du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux en du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit de compte du Trésor Public IBAN n° FR76 10071 19001 00010 0000 127 BIC : BDFEFRPPCCT ouvert au nom de l'EPF de Poitou-Charentes.

ARTICLE 14. – RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération qui modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande au cours de réalisation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations réalisées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il a dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais encourus par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'expiration, la Collectivité est tenue de rachetter des biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties recherchent préalablement un accord amiable.

S'il ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Nieul-sur-Mer, le 26 août 2016, en 4 exemplaires originaux

La Commune de Nieul-sur-Mer
représentée par son Maire,

Henri LAMBERT

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

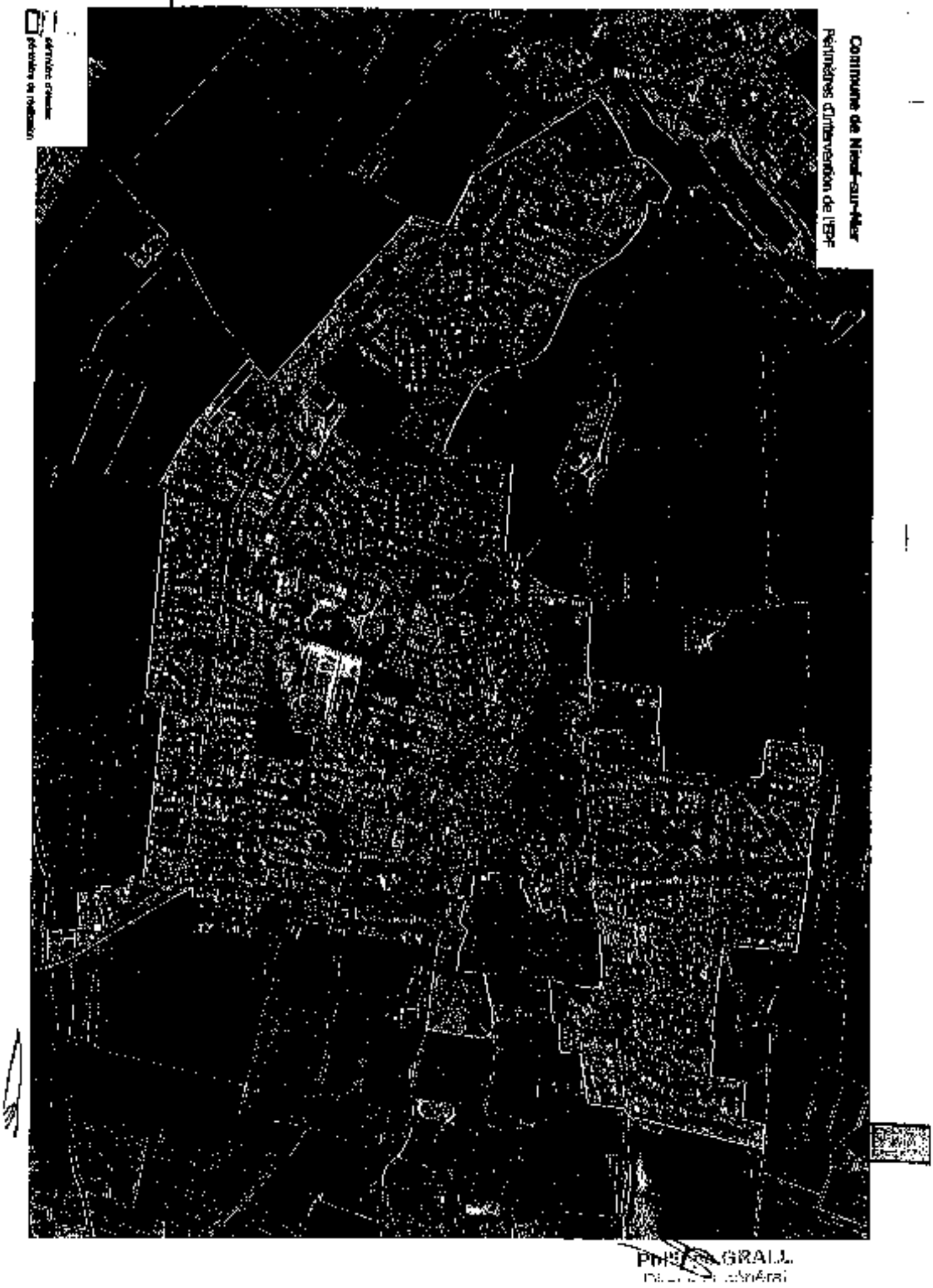
Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
représentée par son Président,

Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable favorable du Pôle Général Économique et Financier Maître BEARSO n° 2015/100 en date du 15 mai 2015.

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention
Annexe n°2 : convention précédente n° 17-11-506
Annexe n°3 : Convention cadre


Commune de Nieul-sur-Mer
Périmètres d'intervention de l'EPF
périmètre d'étude
périmètre de mutation
GRALL

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-030

B 2017-33 Convention opérationnelle d’action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Burie, la Communauté d’agglomération de Saintes et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-33

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Burie, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°17-14-009, signée le 26 janvier 2015, entre la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Burie, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17),

- 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

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUFFLET

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Burie, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Description de la convention :

-Objet : revitalisation du centre-bourg

Commune dynamique, marquée par de nombreux projets de revitalisation, Burie souhaite être accompagnée pour redynamiser son centre ancien en intervenant notamment sur son parc de logements anciens vacants.
Plusieurs projets, installation de commerces, d'une crèche et de services médicaux sont en cours et vont permettre de réaffirmer son caractère de centralité au sein du pays Buriaud. Cependant sans intervention foncière sur le bâti ancien et les dents creuses afin de réadapter le centre ancien et les logements anciens, ces efforts ne permettront pas d'atteindre l'objectif de revitalisation du bourg souhaité par la collectivité.
La volonté de la commune est de proposer des projets en centre ancien tout en maintenant la qualité de vie et en favorisant le développement rural

-Montant : 150 000 €

-Durée : 4 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Sans objet

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte.

Périmètre de réalisation : Sans objet

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-17 - D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°17-14-009

ENTRE

LA COMMUNE DE BURIE (17),

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU CHARENTES

Entre

La Commune de Burie, dont le siège est situé –7 place de l'Hôtel de Ville – 17 770 BURIE représentée par son maire, Monsieur Christian FOUGERAT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du …… .,
Ci-après dénommée « la **Collectivité** » ;

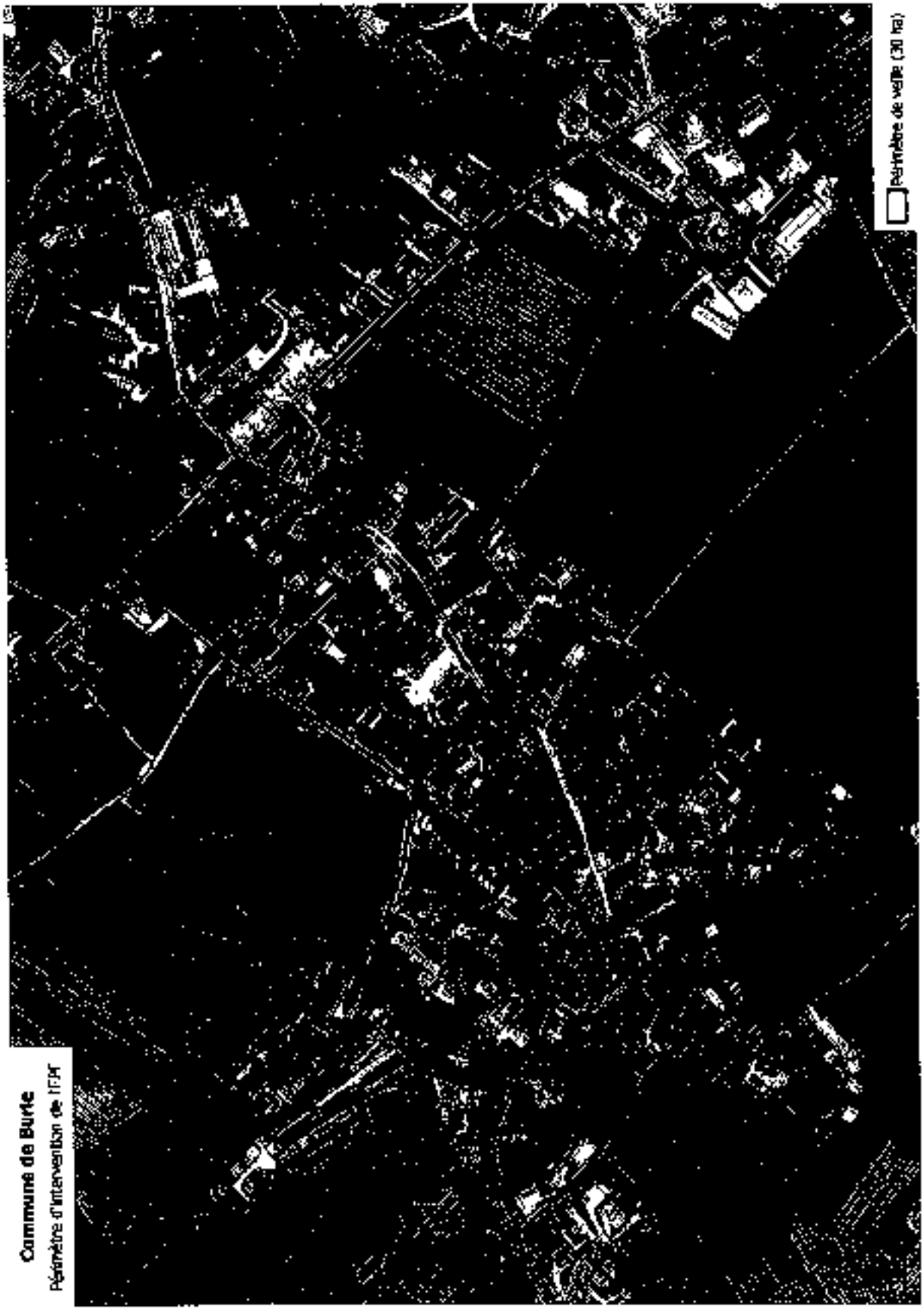
d'une part.

La **Communauté d'Agglomération de SAINTES**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 4, avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES représentée par, son Président, Monsieur Jean Claude Classique, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire . .. … ..

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bis ou Grand Cerf, - CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2011 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part


Commune de Burie
Périmètre d'intervention de l'EPF
Périmètre de veille (30 ha)

PRÉAMBULE

La Commune de Burie

La commune de Burie, située sur la RD 731 entre Saint Jean d'Angely et Cognac, elle marque la limite entre la limite entre la Charente Maritime et la Charente.
A l'est de Saintes, Burie est identifiée par le SCOT de la Saintonge Romane comme un pôle d'équilibre. 9ème commune de la CdA en termes de pupulation avec 1 275 habitants, sa croissance démographique est faible (0,09%/an entre 99 et 2011). La commune est notamment marquée, comme la plupart des pôles d'équilibres de tailles intermédiaires, par une population vieillissante (32% de plus de 60 ans). La taille des ménages est en nette diminution depuis 1999, passant de 2,6 personnes par ménages à 2,2 en 2011.
Le parc de logements est ancien (47% construit avant 1946) et semble avoir subi peu d'évolution. Il apparaît peu adapté aux nouveaux modes de vie comme en atteste la vacance importante (12,5% en 2010), notamment en centre bourg.
Cette dynamique se traduit notamment par une perte de poids du centre bourg au profit de sa périphérie et une perte de vitesse globale de la ville centre par rapport aux communes périphériques.

Tiraillé entre 3 pôles d'emplois de plus grande ampleur (Saintes, Cognac et Saint jean d'Angely), la part des actifs travaillant sur la commune reste importante (32% en 2011) même si en diminution (36% en 2007).

Le Projet de la Commune :

Commune dynamique, marquée par de nombreux projets de revitalisation, Burie souhaite être accompagnée pour redynamiser son centre ancien en intervenant notamment sur son parc de logements anciens vacants.
Plusieurs projets, installation de commerces, d'une crèche et de services médicaux sont en cours et vont permettre de réaffirmer son caractère de centralité au sein du pays Buriaud. Cependant sans intervention foncière sur le bâti ancien et les dents creuses afin de réadapter le centre ancien et les logements anciens, ces efforts ne permettront pas d'atteindre l'objectif de revitalisation du bourg souhaité par la collectivité.
La volonté de la commune est de proposer des projets en centre ancien tout en maintenant la qualité de vie et en favorisant le développement rural.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.
C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité 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 :

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier 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 Collectivité ;
- 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 CDA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-14-009 signée le 26/01/2015, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 15/12/2014 et du conseil d'administration du 09/12/2014.

Au vu des enjeux particuliers de la CDA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CDA, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CDA d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine. Un des principaux objectifs de cette convention est d'organiser et structurer le développement du territoire dans l'espace à travers les différents niveaux d'armature (le pôle saintais, les pôles d'équilibre, les pôles de proximité et les communes rurales.

Afin de pouvoir influer sur cette dynamique en application du PLH et du SCOT mis en place,la convention se donne comme objectif .

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Optimiser le foncier des tissus urbains
- Limiter l'étalement urbain
- 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
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

ARTICLE 2. PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

22.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et la CdA de Saintes s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

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

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagé

Ce périmètre correspond au secteur « centre bourg » (carte en annexe).

Dans le cadre de cette convention, l'EPF au préalable des acquisitions, participera à l'étude pré-opérationnelle pour la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs engagée à l'échelle de l'ensemble des communes de la Cda de Saintes. Dans le cadre de cette étude, Burie a été identifiée comme une des communes à enjeux à l'échelle communautaire pour engager une dynamique de réinvestissement des espaces fonciers ou bâtis dégradés.
Cette étude permettra ainsi de définir un plan guide de valorisation foncière qui définira une stratégie d'intervention adaptée à la commune. Cette stratégie pourra induire une intervention foncière de l'EPF visant la production de logements ou la sortie de projets mixte favorisant la redynamisation du centre ancien et le renforcement de la centralité

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la

faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'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.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

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

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 150 000 € HT (cent cinquante mille euros)

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité 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.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 4 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 collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Burie
représentée par son Maire,

Christian FOUGERAT

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

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de Saintes
représentée par son Président,

Jean Claude CLASSIQUE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/ , en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention
Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-031

B 2017-34 Avenant n°5 à la convention n°17-10-008 relative à l’aménagement des secteurs de « sur Moreau » entre la commune de Saintes et l’EPF (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-34

Approbation du projet : Avenant n°5 à la convention n°17-10-008 relative à l'aménagement des secteurs de « sur Moreau » entre la commune de Saintes et l'EPF (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine.

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention d'adhésion-projet n° 17-10-008, signée le 10 mai 2017 entre la Commune de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 16 mai 2013, l'avenant n°2 signé le 23 mai 2014, l'avenant n°3 signé le 15 avril 2016 et l'avenant n°4 signé le 14 octobre 2016,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet d'avenant n°5 entre la commune de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le 07 JUIN 2017
Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°5 à la convention n°17-10-008 relative à l'aménagement des secteurs de « sur Moreau » entre la commune de Saintes et l'EPF (17)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°CP 17-10-008 entre la commune de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 11 mai 2010 ainsi que l'avenant n°1 signé le 16 mai 2013, l'avenant n°2 signé le 23 mai 2014 l'avenant n°3 signé le 15 avril 2016 et l'avenant n°4 signé 14 octobre 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet :

-Signature initiale : 10 mai 2010

-Durée : 31 décembre 2017

-Montant maximal : 2,000,000 €

Description de l'avenant :
Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière inclus par l'avenant n°1

L'EPF s'est porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière. La dernière acquisition réalisée par l'EPF date du 31 janvier 2012.

La réalisation du projet, qui a initialement fait l'objet d'études de préfaisabilité, a été très fortement complexifiée par la présence d'un périmètre de captage en lisière sud du site
Fin 2015, l'engagement financier de l'EPF sur ce projet s'élevait à 1 484 937 €. La procédure de vente a été lancée par l'EPF fin mars 2017 avec une cession prévue avec la Ville de Saintes avant le 31/07/2017.

Pour la partie restante, (en périmètre de TVA à 5,5% pour une partie) un appel à projets visant la sortie d'un programme d'environ 150 logements a été préparé par l'EPF et la consultation lancée en septembre 2016.
Cette consultation a permis d'engager des négociations avec plusieurs opérateurs potentiels. Cependant, un second tour de négociation est nécessaire afin de mettre en concurrence ces opérateurs sur des opérations comparables, notamment au regard de la production de logements sociaux et du phasage dans le temps de l'opération.

Le calendrier sera le suivant :
Mai 2017 : lancement du second tour de la consultation
Juin 2017 : sélection de ou des opérateurs
Juillet-Aout 2017 : signature par l'EPF, la Commune et l'opérateur retenu d'une promesse de vente pour la cession de terrains
Décembre 2017 : dépôt du PC ou des permis d'aménager par le ou les opérateurs, dépôt des demandes d'agréments logements sociaux
Décembre 2017 : lancement de la commercialisation
Second semestre 2018 : Première cession foncière à l'opérateur et démarrage des travaux
Premier semestre 2019 : Fin des cessions foncières à l'opérateur

-Objet de l'avenant : modification de la durée de la convention

-Montant : inchangée

-Durée : 31 juin 2019

-Périmètres : inchangés

AVENANT N°5
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-10-008
RELATIVE A L'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE « SUR MOREAU » ET DES « TERROQUET/BOIFFIERS »
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINTES
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de Saintes, dont le siège est situé Hôtel de Ville- square André Maudet-BP 119 – 17107 Saintes Cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jean Philippe MACHON dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal n° en date du
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

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 à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « EPF » ,

D'autre part

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière inclus par l'avenant n°1.

L'EPF s'est porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière. La dernière acquisition réalisée par l'EPF date du 31 janvier 2012.

La réalisation du projet, qui a initialement fait l'objet d'études de préfaisabilité, a été très fortement complexifiée par la présence d'un périmètre de captage en lisière sud du site.
Fin 2015, l'engagement financier de l'EPF sur ce projet s'élevait à 1 484 937 €. La procédure de vente a été lancée par l'EPF fin mars 2017 avec une cession prévue avec la Ville de Saintes avant le 31/07/2017.

Pour la partie restante, (en périmètre de TVA à 5,5% pour une partie) un appel à projets visant la sortie d'un programme d'environ 150 logements a été préparé par l'EPF et la consultation lancée en septembre 2016.
Cette consultation a permis d'engager des négociations avec plusieurs opérateurs potentiels. Cependant, un second tour de négociation est nécessaire afin de mettre en concurrence ces opérateurs sur des opérations comparables, notamment au regard de la production de logements sociaux et du phasage dans le temps de l'opération.

Le calendrier sera le suivant :
Mai 2017 : lancement du second tour de la consultation
Juin 2017 : sélection du ou des opérateurs
Juillet-Août 2017 : signature par l'EPF, la Commune et l'opérateur retenu d'une promesse de vente pour la cession de terrains
Décembre 2017 : dépôt du PC ou des permis d'aménager par le ou les opérateurs, dépôt des demandes d'agréments logements sociaux
Décembre 2017 : lancement de la commercialisation
Second semestre 2018 : Première cession foncière à l'opérateur et démarrage des travaux
Premier semestre 2019 : Fin des cessions foncières à l'opérateur

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE DUREE DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31/06/2019

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

La Ville de Saintes représentée par son Maire	L'Établissement Public Foncier représenté par son Directeur Général,
Jean Philippe MACHON	**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON** n° 2017/ en date du

Annexe n°1 : Convention initiale n°17-10-008 et les avenants

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018

Saintes

AVENANT N°4
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-10-008 RELATIVE A L'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE « SUR MOREAU » ET DES « TERROQUET/BOIFFIERS »
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINTES
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de Saintes, dont le siège est sis Hôtel de Ville, square André Maurois BP 129 – 17107 Saintes Cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Philippe [redacted]

[redacted]

Ci-après

ET

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 102 Boulevard du Grand Cerf, – CS 30432 – 86011 POITIERS Cedex, représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B2016-49 du 8 septembre 2016,

Ci-après désigné « EPF » ,

Ci-après

PRÉAMBULE

Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement sur d'un grand secteur composé des terrains 401 et de l'espace dit réservé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF ont signé le 1 mai 2009 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière initiés par l'avenant n°1.

L'EPF s'est porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière. La dernière acquisition réalisée par l'EPF date du 31 janvier 2012.

La réalisation du projet, qui a initialement fait l'objet d'études de pré-faisabilité, a été retardée notamment compte tenu de la présence d'un périmètre de captage en bordure sud du site.
Fin 2015, l'engagement financier de l'EPF sur ce projet s'élevait à 1 484 917 €. Il est prévu un rachat par la Ville de Saintes des parcelles « non valorisables » pour un montant de 811 314,16 €, sans pénalité dans le cas d'abandon de projet.
Par la partie restante, pour partie en périmètre de TVA à 5,5%, un projet d'habitat social présenté par l'EPF. Pour cette opération, il est proposé de prolonger la durée de portage.

La durée maximale de la convention prévue à l'avenant 2 signé le 23 janvier 2014, était portée au 19 mai 2016. L'avenant 3 devait modifier les engagements de la commune de la manière suivante :

- Au cours de l'année 2016 : rachat par la commune d'une première tranche correspondant à un minimum de 10% du montant de l'engagement porté actuellement par l'EPF pour cette opération
- Au plus tard le 19 mai 2016 : rachat par la commune du solde des biens

La consultation étant lancée en septembre 2016 et la procédure de revente à la commune étant engagée, une prolongation de la convention est proposée.
Le calendrier prévisionnel proposé dans l'avenant 3 est donc modifié.
Cette prolongation permettra à la commune de Saintes de solliciter au premier trimestre 2017 une subvention auprès de l'Agence de l'Eau, du Département 17 et de la Région pour l'acquisition des fonciers à l'EPF.
Les fonciers non cessibles et désignés sur la carte annexe à la convention devront être rachetés avant le 31 mai 2017, la convention étant échue pour la totalité des fonciers au 31 décembre 2017.

[redacted]

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La Ville de Saintes s'engage à solliciter au plus tard fin mars 2017, une subvention auprès de l'Agence de l'eau, du Département 17 et de la Région afin de financer le rachat des terrains acquis par l'EPF et qui ne feront pas l'objet du projet de production de logements.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE DURÉE DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31/12/2017, sous réserve du rachat par la Ville de Saintes des parcelles définies par le cahier en annexe n°1 avant le 31/05/2017

Fait à Poitiers, le 04 octobre 2018 en 3 exemplaires originaux

La Ville de Saintes
représentée par son Maire

Jean-Philippe MACHEDON

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Philippe GIRAULT

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert HAISON
n° 25-GEM en date du 27 septembre 2018.

ANNEXE 1 : Carte des terrains visés par en vertu de la convention
ANNEXE 2 : Convention foncière n°17-10-008 et ses avenants

[redacted]

[redacted]

Commune de Saintes

Secteur Sur Moreau - Périmètres d'intervention EPF

Philippe GRALL
Directeur Général

PG

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018

AVENANT N°3 A LA CONVENTION PROJET N°CP 17-10-008

RELATIVE A L'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE « SUR MOREAU » ET DES « TERROQUET/BOIFFIERS »

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de Saintes, dont le siège est situé hôtel de Ville, square André Maudet BP 139 – 17107 Saintes Cedex, représentée par son Maire, Monsieur Bernard PIVETEAU, dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal n° 2016-[illegible] en date du 25/03/2016,
Ci-après désignée « la Collectivité » ;

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 16, Boulevard de Crève Cœur, « CS 70422 – 86011 POITIERS Cedex » représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 06 novembre 2012 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration : CPLA-2016-11 du 15 mars 2016 ,

Ci-après désignés « EPF » ,

D'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre des politiques sociales par la commune de Saintes concernant l'aménagement hors d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF ont signé le 11 juil 2014 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de préemption. Portées toutes les deux en annexe n°1.

L'EPF a en charge acquérir de l'ensemble des parcelles situées sous le périmètre de convention foncière. La dernière acquisition réalisée par l'EPF date du 31 janvier 2012.

La durée nominale de la convention visée à l'avenant 2 signé le 20 janvier 2014 (soit jusqu'au 16 mai 2016). L'avenant 2 venait modifier les engagements de la commune de la manière suivante :

- Au cours de l'année 2014 : rachat par la commune d'une parcelle comprise en responsabilité à un prix minoré de 20% du montant du financement porté initialement par l'EPF pour cette opération.
- Au plus tard le 30 mai 2015 : mener sur ces terrains le solde des biens.

En 2014 et en 2015 grâce à l'analyse des fonciers et de l'étude de faisabilité réalisée, il a été vérifié qu'une partie du foncier acquis était située dans le périmètre du captage rapproché de l'eau potable. Par ailleurs, ces mêmes fonciers sont situés dans la Trame Verte et Bleue au titre de SCOT de la Saintonge Romane. La présence de ce captage et le SCOT viennent limiter l'attractivité potentielle du secteur, il a été nécessaire de lancer des études complémentaires (étude pluviale, analyse de l'impact sur l'environnement, saisie de l'hydrogéologue de l'ARS, ...) visant à déterminer la capacité d'urbanisation du foncier.
A contrario, au Nord de la zone, les fonciers nécessaires et propriétés de l'EPF sont inscrits dans le périmètre de la TVA réduite à 5,5% en raison de la présence d'un quartier « QPV ».

Début 2016, La Ville de Saintes étant engagée dans la réalisation des études programmées, il est proposé que la convention soit prolongée jusqu'au 31 décembre 2017.

La Ville de Saintes s'engage par ailleurs au rachat avant fin 2016 des fonciers concernés par le périmètre de captage indiqués sur la carte en annexe.
L'EPF accompagnera si nécessaire la Ville de Saintes dans la réalisation d'étude de préfaisabilité sur les fonciers qui pourront être cédés à un opérateur dans le cadre d'un appel à projets visant la production de logements.

Fin 2016, l'engagement financier de l'EPF sur ce projet s'élevait à 1 484 917 €, il est prévu un rachat par la Ville de Saintes des fonciers non urbanisés pour un montant de 111 3[illegible],36 €

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La Ville de Saintes s'engage à prononcer les droits de préemption sur la copropriété des terrains à associé à un projet de production de logements avant le 31/12/2016.

Sur la base de ces études l'EPF pourra accompagner la Ville dans l'analyse de la faisabilité technique et financière nécessaire au lancement d'un appel à projets et vers le rachat des fonciers à proximités.

ARTICLE 2 MODIFICATION DE GABARIT DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31/12/2017, sous réserve du vote par la Ville de Saintes de l'avenant n°4 à la convention initiale avant le 31/12/2016

Article 7 du 31/12/2017 et Guide d'un projet de cession à ses opérations, la Ville de Saintes s'engage au rachat du foncier propre projetée de l'EPF.

Fait à Poitiers, le 15/04/2016, en 3 exemplaires originaux

La Ville de Saintes
représentée par son Maire

José Philippe MACIUK

Monsieur le Préfet de la Zone
représenté par son Directeur Général

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON n° 2016/242 du 5 mai 2016.

Annexe n°1 : Carte des foncier cédé par le biais de la collectivité avant le 31/12/2015
Annexe n°2 : Convention initiale n°17-10-008 et les avenants

Annexe n°3 : carte représentant le périmètre n°1 - 8,000 - Frais généraux

Commune de Saintes
Secteur Sur Moreau - Périmètres d'interventions de l'EPF

Philippe GRALL
Directeur Général

Périmètre de Valuation
Périmètre n°1
Date : 01/06/2010 (Les périmètres de l'EPF)
Secteur Périmètres de l'EPF
Parcelles mises à jour
Parcelles cédées en 2015

Commune de Saintes

Secteur Sur Moreau - Périmètres d'Interventions de l'EPF

Philippe GRALL
Directeur Général

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2019-2015

saintes

AVENANT N°2

À LA CONVENTION PROJET
N° CP 17 - 10 - 008

RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS DE « SUR MOREAU » SOYDES « TERROQUET / BOUFFIERS »

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Saintes, dont le siège est – Hôtel de Ville - Square André-Maudet – BP 139 – 17107 Saintes cédex – représentée par son Maire, Monsieur Jean ROUGIER, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du 30 septembre 2015,

ci-après dénommée « la commune »,

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 – Immeuble la Cornichelle, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70431 – 86011 POITIERS Cedex, représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2011 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2015-22 en date du 1er octobre 2015,

Ci-après dénommé « l'EPF PC » ;

d'autre part

Avenant N°2 à la Convention de projet EPF PC – Saintes – CP 17 - 10 - 008
Page 1 sur 2

PRÉAMBULE

Dans le cadre des réflexions menées par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur comprenant des terrains A.U. et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF PC ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et en préalable de réalisation foncière pour un avenant n°1 (annexes n°1).

La durée contractuelle maximale d'exécution de la convention et de ses avenants (avenant n°1 signé le 1er juin 2010) est de 11 mai 2010 soit un terme fixé au plus tard le 10 mai 2015. La première phase de la convention a été prolongée par avenant en 31 octobre 2013.

L'EPF PC n'est ainsi porté acquéreur de l'ensemble des parcelles dans le périmètre de réalisation foncière, pour un montant de toute acquis de 1 444 133,20 € HT. Au 1er septembre 2015, le montant total du stock porté par l'EPF PC s'élève à 1 475 405,88 € HT.

Conformément aux dispositions figurant dans l'avenant n°1, la commune a précisé son programme et l'échéancier prévisionnel de cession du foncier par l'EPF PC en vue réalisation de l'opération.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte ces éléments.

ARTICLE 1 — MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La commune, en complément des engagements pris dans la convention initiale, s'engage à poursuivre les sollicitations sur l'étude de programmation urbaine et la délégation de l'opérateur en charge de l'opération, selon un échéancier prévisionnel ci-après annexé (annexe n°2).

Il est rappelé que la commune s'est engagée sur le principe suivant :

- au cours de l'année 2014 : étude préalable (marché correspondant à un montant de 100k€ du montant du financement prévu initialement par l'EPF PC pour cette opération) ;
- du solde des travaux initiaux en 2016 avant l'échéance de la convention.

ARTICLE 2 — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 10 mai 2018 dans les termes fixés par la convention initiale.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC incluse au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition du bien. L'ensemble des produits devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur du sol choisi ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération globale.

Avenant N°2 à la Convention de projet EPF PC – Saintes – CP 17 - 10 - 008
Page 2 sur 2

Fait à SAINTES, le 23 JUIN 2016 en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saintes
représentée par son Maire,

Anne LIGNIERE

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRASSL

Avis préalable Sous-Préfet de Contrôle Général Économique et Financier, Hubert BLANCHON N° 2016-71 du 1er août 2016

Annexe n°1 : Convention projet EPFL 10 - 008 et avenant n°1

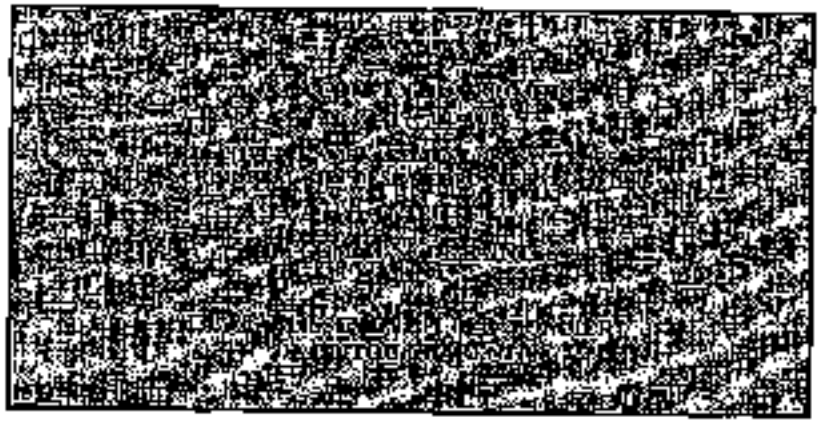
Annexe n°2 : programme et échéancier

Avenant n°5 à la convention projet EPFL 10 - Saintes n° CP 17 - D - 001
Page 2 sur 2

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013

Saintes

EPF Nouvelle-Aquitaine



Entre

La Commune de Saintes, dont le siège est : Hôtel de Ville - Square André-Maudet – BP 130 - 17207 Saintes cedex – représentée par son Maire, Monsieur Jean ROUGIER, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 25 mars 2013,

ci-après dénommée « la commune »,

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de 2ème à caractère industriel et commercial, dont le siège est – Immeuble le Coundéline, 13-21 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 – 86018 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°CA-2013-10 en date du 5 mars 2013,

Ci-après dénommé « EPF PC »,

d'autre part

Avenant n°5 à la Convention de projet EPF PC – Saintes n°17-10-008
avril 2013

PRÉAMBULE

Dans le cadre des réflexions conduites par le concessionnaire de Saintes concernant l'aménagement d'un grand secteur composé des quartiers AC et de l'espace déjà urbanisé des Bouffiers, la commune de Saintes et l'EPF PC ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de préemption foncière (annexe n°1).

La durée contractuelle nécessaire d'exécution de la convention et de ses avenants d'extension s'élève à dix ans à compter du 11 mai 2010 soit un terme fixé au plus tard le 10 mai 2016. La première phase de la convention s'achève le 10 mai 2013.

L'EPF PC dans cadre porte acquérir de l'intégralité des parcelles ciblées dans le périmètre de réalisation foncière, pour un montant de foncier acquis de 1 444 173 €. Au 1er janvier 2013, le montant total du stock porté par l'EPF PC s'élève à 1 416 911 €.

La commune a initié les études début 2011 dans la perspective de l'aménagement du secteur de « Sur Moreau ». La présentation aux élus de la dernière étude portant sur ce site est intervenue le 27 février 2013. Suite à ce comité de pilotage, l'EPF PC et la commune ont convenu de proposer un avenant détaillant le calendrier de réalisation des opérations et de conclure un foncier mené par l'EPF PC en vue du prochain conseil d'administration de l'EPF PC en juin 2013.

Cet avenant précise les actions envisagées par la commune pour redéployer, en faire valoir par un tiers désigné suite à appel à projet, le foncier acquis par l'EPF PC d'ici l'échéance de la convention prévue en 2016.

Le présent avenant a pour objet de modifier l'avenant le périmètre ainsi que de proroger la convention jusqu'à son terme initial, soit 2016.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention et de la durée d'intervention.

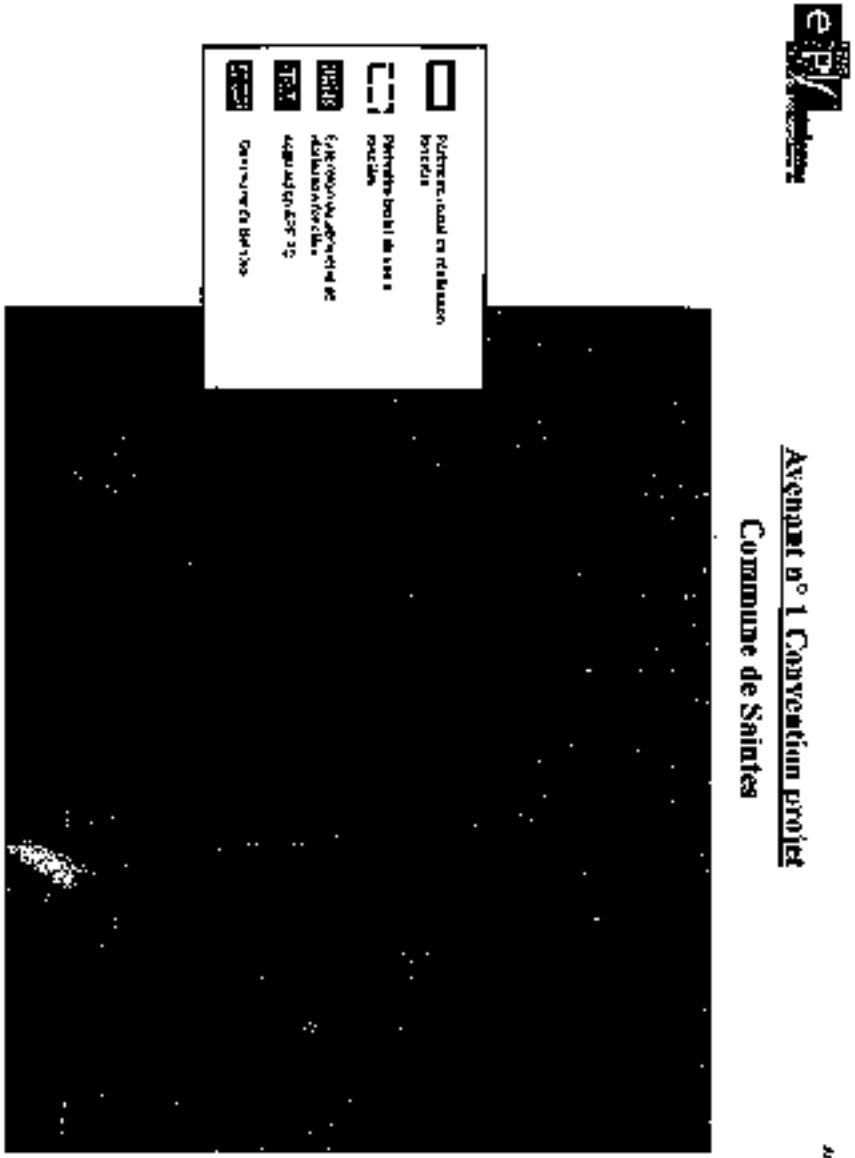
ARTICLE 1 — MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La commune, en complément des engagements pris dans la convention initiale, s'engage à poursuivre les consultations pour l'étude de programmation urbaine et la désignation de l'opérateur en charge de l'opération, selon le délai de principe prévisionnel qui lui est précisé dans l'avenant n°2 à la convention qui sera signé avant le 31 octobre prochain.

Il est rappelé dès à présent que la commune se fixe le principe d'un rachat par la commune et par un opérateur désigné par elle après consultation :

- au cours de l'année 2014 : d'une première tranche correspondant à un minimum de 30% du montant en financement porté initialement par l'EPF PC pour cette opération ;
- avant le 31 de l'année 2016 : du solde des biens portés par l'EPF PC.

Avenant n°5 à la Convention de projet EPF PC – Saintes n°17-10-008
avril 2013



Avenant n° 1 Convention projet

Commune de Saintes

ARTICLE 2. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le périmètre d'intervention de l'EPF PC est ainsi modifié. La parcelle BM 0084 est intégrée au périmètre initial de réalisation foncière (annexe n°2).

Il est précisé que l'EPF PC, de façon [illegible] et en accord avec la commune, pourra procéder sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) [illegible] ce périmètre vous à double condition d'une opportunité justifiée par le pertinence de projet et que ce soit que modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

Les modalités d'intervention de l'EPF PC et le découpage en phases opérationnelles et pré-opérationnelles qui en découle s'inscrivent en fin et à mesure de l'avancement de l'opération et après validation du comité de pilotage.

ARTICLE 3. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Dans l'attente de l'opération n°2 à la convention, l'exécution de la première phase de la convention est prolongée jusqu'au 11 octobre 2013.

Fait à Poitiers, le 16 MAI 2013 en 3 exemplaires originaux.

La Commune de Saintes représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier représenté par son Directeur Général,
Jean ROUGER	Alain DOUBOU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDE N° 2013/ 08 du 11 mars 2013

Annexe n°1 : Convention projet CP 17 - 10 - 008

Annexe n°2 : Plan de périmètre d'intervention

Avenant n°1 à la Convention de projet EPF PC - [illegible] - 17 - 008
Avril 2013

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013

Saintes

REÇU
11 MAI 2011
Bureau Participation de SAINTES

CONVENTION PROJET
N° CP 17 - 10 - 008

RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS DE « SUR MOREAU » ET DES « TERROUIRET / BOUIGERS »

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Saintes, dont le siège est : – Hôtel de Ville - Square André Maudet – BP 139 – 17107 Saintes cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jean ROUGIER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22 février 2010,

Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

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 Consulable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS, représenté par Monsieur Alain TOURBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2010-06 en date du 3 mars 2010,

Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

Convention Projet N° CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2011

PRÉAMBULE

La Commune de Saintes

Capitale de la Saintonge, Saintes couvre une surface d'environ 4440 hectares pour une population de 25 205 habitants en 1999 selon l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE). Une estimation de l'INSEE 2007 prévoit une croissance de la population de 0.50% annuelle ce qui porterait la ville à 25 775 en 2008.
Située au centre du département de Charente-Maritime, elle est le carrefour d'infrastructures routières et ferroviaires.
L'organisation de la commune est déterminée par le fleuve de la Charente qui la sépare en 2 rives. La rive gauche accueille le centre historique depuis plus de 2 000 ans, et a vu croître, les centres industriels ainsi que les activités commerciales depuis la fin du 19ème siècle. La mutation de son patrimoine architectural à amené la commune à mettre en place un Secteur Sauvegardé et une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager). Le tourisme de la commune est d'autre part doté de nombreux éléments architectoniques.

On note la présence importante de zones naturelles remarquables de type ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) et de zones inondables faisant partie du réseau Natura 2000. Deux Plans de Prévention des Risques Naturels sont en cours de mise en : le premier sur les inondations par débordement de la Charente et le second sur les risques Mouvements de Terrains dans la présence de cavités rive gauche en particulier.

A l'échelle intercommunale, la commune de Saintes fait partie :

- du Pays de Saintonge Romane qui compte 70 communes pour 78 436 habitants en 1999 ;
- de la Communauté de Communes du Pays Santon qui comprend 14 communes pour 40 138 habitants en 1999.

En regroupant l'essentiel des activités économiques, commerciales et administratives de centralité, la commune de Saintes joue le rôle de ville centre. Elle demeure un marché local qui se traduit notamment par une dynamique démographique positive, une pression foncière et immobilière croissante de plus en plus accentuée ainsi qu'une urbanisation de plus en plus tournée vers un modèle pavillonnaire consommateur d'espace, peu adapté au fonctionnement urbain de la ville et en incohérence avec les grands principes de développement durable soutenus par la ville.

La commune de Saintes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 21 septembre 2006. Ce PLU n'est cependant pas en mesure de proposer dans sa conception actuelle des solutions adaptées pour renforcer l'urbanisation dans une optique de développement durable.
Cette problématique se traduit notamment par la présence de nombreuses zones à Urbaniser (AU) sur lesquelles le PLU ne propose aucune orientation d'aménagement. Ces secteurs libres d'urbanisation représentent près de 120 hectares sur lesquels il apparaît indispensable de planifier et d'anticiper le développement et les aménagements futurs.

En outre, le Programme de Rénovation Urbaine (PRU), en cours de réalisation sur trois grands quartiers de la ville (Boiffiers/Bellevue, La Fontaine, La Vallée) est un projet structurant pour l'urbanisation future de la commune. Il est donc nécessaire d'articuler les objectifs du PRU dans ses différents projets.

Les secteurs de Sur Moreau et des Terroirs / Boiffiers, d'une surface de plus de 30 hectares, ont été retenus comme des secteurs AU à réfléchir au regard de leurs caractéristiques :

- stratégiquement le long du PRU Boiffiers / Bellevue ;
- situés de part et d'autre de l'espace rural et l'espace urbain ;
- positionnement en entrée de ville (Sur Moreau) dans un cadre paysager remarquable (présence d'une ZPPAUP, nombreuses vues sur vue, topographie intéressante ...) ;
- extension urbaine à l'ouest et en périphérie de notre ville.

Convention Projet N° CP - 17 - 10 - 008
Février 2010

C'est bien d'aménager une frange urbaine sur laquelle aucune orientation d'aménagement n'a encore été définie.

La Ville de Saintes souhaite donc porter une réflexion sans le cadre d'un projet d'éco-quartier qui répondrait aux problématiques telles les de mobilité, de densité, d'économie d'énergie, de l'intégration de l'équipement urbain et donc d'un développement durable.

En outre, la réflexion porte sur tout le grand secteur concerné des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Bellifères sur lequel plusieurs emprises foncières sont en voie de mutation et représentent des zones de potentialités urbaines intéressantes.

Sur les terrains à urbaniser de Sur Moreau, une politique foncière plus ancienne a déjà permis la maîtrise près de 60% du foncier.

Les lieux urbains représentent également un enjeu important : l'avenue de Saintonge (porte de ville à plus paysagée de la commune) et l'avenue de Tombouzon sont les deux principales voies de liaison et de desserte du grand secteur sur lesquelle le projet urbain devra s'appuyer.

Afin de répondre à l'ensemble de ces enjeux et problématiques, la Ville va engager une réflexion dont l'objectif est de définir un projet urbain cohérent.

Ce travail doit être complété par une politique foncière sur l'ensemble du périmètre d'étude afin d'intégrer dans les meilleures conditions la mise en œuvre de ce projet.

VÉGU
11 MAI 2017
Direction Générale des FINANCES

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'accélérer le passage 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 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 les 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 des projets ;
- l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche 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, privés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- une politique d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes et en lien avec le PPI 2010-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'intervention 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 mener son action dans le durée, définit trois modalités d'interventions foncières successives qui se succèdent dans le temps pour permettre la préparation et la réalisation 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 délimités, en général plus réduits sur dans la phase précédente ;
- la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour laquelle la maîtrise foncière doit être totale et absolue.

* * *

L'opération envisagée respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2010-2013, au regard notamment du foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social avec une approche qualitative du projet.

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire de la Commune visant à l'aménagement d'un éco-quartier à vocation principale d'habitat durable sur le secteur « Sur Moreau ».

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 et l'EPF PC ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF PC dans le mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations inscrites dans le cadre de leurs projets d'actions respectives ;
- préciser les modalités techniques et financières d'intervention de l'EPF PC et de la Commune.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux territoriaux, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat porte spécialement sur :

- la mise en œuvre d'une opération d'habitat durable intégrée dans le paysage ;
- la prise en considération des enjeux en termes de mixité sociale et verte ;
- la mise en valeur de cette entrée de ville portant une identité forte.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir les secteurs de « Sur Moreau » et « Bellifères » comme périmètres d'urgence.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action du EPF PC s'exercera sur la base de deux périmètres d'intervention prévus par le PPI :

- *périmètre prioritaire* : périmètre vert, de veille foncière correspondant au périmètre de l'étude urbaine programmée à fin 2017 ;
- *périmètre de préfiguration foncière* : périmètre rouge.

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

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements du partenaire

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute demande verbale, écrite ou par tout autre moyen des parties ou de tiers, en avant en rapport avec le périmètre défini ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à leur confidentiel les données des négociations engagées auprès des propriétaires.

REÇU
11 MAI 2017
BOUE PÉRIGUEUX

4.2. Les engagements de la Commune

La Commune s'engage à :

- définir sur le site de préfiguration foncière, un projet d'aménagement [illegible] qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable visant une maîtrise consommation d'espace et un principe de mixité sociale et fonctionnelle sur un principe d'une densité d'habitat minimum de 20 logements à l'hectare dont 30% de logements sociaux et, 25% d'espaces publics (ces orientations seront ajustées en fonction des conclusions des études urbaines) (principes à préciser) ;
- initier les études préalables à l'opérationnel d'ici 2017 afin, notamment de préciser un ou plusieurs périmètres d'intervention foncière ;
- [illegible] veille foncière active sur l'ensemble des deux périmètres ;
- communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble des périmètres vert et rouge ;
- intégrer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre vert ;
- communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention ;
- informer à l'EPF PC les éléments permettant de mener la préemption ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- réaliser elle-même ou par tout tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions visées 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 sera demandeur la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 12) seront alors à appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Par ailleurs, la Commune rembourse, dans un délai de 3 ans suivant la signature des biens acquis par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et à son coût des charges. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC, dans le nombre hors taxe correspondant à la convention des frais d'actes notariés, portage impactant les du calcul du prix de revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC :

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune et en complément des études urbaines réalisées par cette dernière :

- les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure DUP ;
- l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 9 ;
- les travaux de démolition ou de dépollution, s'il y a lieu, selon les dispositions prévues à l'article 9 ;
- la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné ;
- l'information de la Commune par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- la délivrance annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel liquidant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES FONCIÈRES PRÉALABLES DE L'EPF PC

Il s'agira essentiellement d'études sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPF PC portant sur l'état cadastral et patrimonial des parcelles identifiées :

- recherche et identification des comptes propriétaires ;
- estimation financière des biens ;
- évaluation des modalités d'acquisition foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière [illegible] et doit s'articuler avec les études urbaines engagées par la Commune.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2. de la présente convention, l'EPF PC s'engage à assurer une veille foncière sur le périmètre intitulé pré opérationnel (annexe n°1) et s'intervient lorsque de façon pertinente, après accord de la Commune.

Les acquisitions se réalisent sous les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant que l'application des dispositions prévues dans le décret 86-455 du 14 mars 1986 les acquisitions réalisées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la Commune les copies des actes d'acquisition des biens, dans l'ordre par l'acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

6.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition préalablement recherchée.

La Commune informe l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge ou le périmètre vert.

L'EPF PC s'engagera des négociations et fréquemment avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du maire de la Commune ou de la personne déléguée à cet effet (le responsable du Service Foncier) sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

La Commune s'engage à donner sa réponse au plus tard huit jours après cette date suivant sa réception par mail. A défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.1 *L'exercice du droit de préemption urbain*

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délègue à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les biens concernés, dès lors qu'ils sont dans les périmètres des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.321-1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du même code, dans le cadre fixé par les articles L.2122-18 et L.2122-21 du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption s'exerce de manière totale sur le périmètre ci-dessus.

RECU
5 MAI 2017

La Commune :

- fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal relatives à la mise en place de la délégation, et le délégataire à l'EPF PC sur le périmètre de projet ci-dessus ;
- transmettra à l'EPF PC au plus tard huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans les délais conformes ;
- communiquera à l'EPF PC les éléments justifiant la poursuite de la préemption.

En outre, sur les dossiers de demande de préemption non suivis, la Commune fera connaître dans les 15 jours après réception, les DIA revêtant le caractère d'un enjeu foncier majeur et elle sollicitera ensuite l'EPF PC dans ce sens.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande Avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en cohérence de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter ou du prix à proposer.
Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courriel, fax ou courrier avec le maire de la Commune ou la personne déléguée.

Si, sur la décision du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption, le prix est inférieur à celui indiqué dans la DIA, en dérogation remarquable à la loi, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'exproprié afin en cas de la fixation du prix, pourra déposer sur un compte.

6.1. *La procédure d'utilité publique et la vente d'expropriation*

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de déclaration d'utilité lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais imposent un acquisition aux maîtrises foncières rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC, en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et expose le contenu de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité au vu d'un intérêt de nature à assurer la réalisation de la procédure. À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera la procédure de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de conciliation entre la Commune et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui devra être, le cas échéant, modifiée.

Il est précisé que l'EPF PC ne saurait être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures contentieuses qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront préalablement mis à disposition de la Commune.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

ARTICLE 8. — REMISE EN ETAT DES BIENS PAR L'EPF PC

Lorsque la situation le nécessite, l'EPF PC assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de mise en état du site en lien avec le pilotage présentant au préalable de la réalisation du projet de la Commune et en assume l'entière responsabilité.
Le cas échéant, afin d'assurer la sécurisation foncière de l'opération, l'intervention technique sur ouvrages sur abords du site tout en ayant réalisées par la Commune, celle-ci s'engageant alors à mettre l'ouvrage à disposition de l'EPF PC.
Cette mise en état qui pourra faire l'objet de plusieurs interventions techniques tenant compte de la livraison d'emprises foncières opérationnelles, s'effectuera dans la limite des travaux réalisables par l'EPF PC dont la liste figure en annexe n°2 de la présente convention.

8.1 *Déroulement de l'intervention technique*

L'EPF PC et la Commune examinent ensemble et périodiquement les conditions de mise en état du site en état.
L'EPF PC fait procéder aux études préalables et de maîtrise d'œuvre nécessaires à un projet qu'il présente pour approbation à la Commune. Cet avant projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des exigences du projet de la Commune. À défaut d'un projet défini, les travaux consisteront en un nettoyage d'urgence.
La Commune est invitée à la commission d'appel d'offres notamment à l'EPF PC.
La Commune est invitée aux relevés de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux.
La décision de réception vaut la fin des obligations de l'EPF PC ce délais des garanties liées à la nature des travaux.

8.2 *Dispositions financières*

Lors de l'élaboration de l'avant-projet de mise en état du site, l'EPF PC établit une première estimation financière du coût total TTC de l'opération. Cette estimation est présentée à l'issue des procédures d'appel d'offres. Elle vaut base à l'élaboration du plan de financement prévisionnel de l'intervention technique qui sera intégré dans le calcul du prix de cession.
Ce plan de financement prévisionnel est adressé à la Commune pour information et confirmation à l'EPF PC de la mise en ouvre. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.
Le coût des travaux en état pourra être réalisé par l'échelonnée de conventions ou de financements extérieurs spécifiques que l'EPF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

L'ensemble des sommes engagées par l'EPF PC, déduction faite des subventions, sera pris en compte lors du calcul du prix de revente par l'EPF PC.

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. *Conditions juridiques de la revente*

La Commune mettra en ferme maîtrise par le biais des opérations de gré à gré, par vente nominal, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce mode s'effectuera dans le respect des principes, des conditions des charges et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession, à la demande de la Commune à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable mise en place par la Commune pour la désignation de tel ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais nécessaires à cette vente seront supportés par lui.

Il est précisé que les travaux à sont volontairement autre que la Commune faisant l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF PC et la Commune précisant les droits et obligations des parties et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune. En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les coûts des charges de cession des biens intégreront l'existence d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'aménagement, en terme de qualité, de mixité et de normes HQE sous garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera amené à l'élaboration des éléments sur la base desquels son choix. Ce cahier des charges garantira la bonne exécution entre ces éléments et le futur cahier des charges de cession.

Le non de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la passation [illegible] Commune décrocheraient l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article [illegible] de présente convention.

11 MA 2017

Bonne [illegible]

9.2. Détermination du prix de cession

L'objet de l'EPF PC consiste à garantir la faisabilité économique des opérations [illegible] et à prévoir les coûts fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de participer à hauteur en faveur du prix de revente, le montant de la transaction figurant dans les actes de revente distingueront :

- le coût initial d'acquisition du bien ;
- les éléments de majoration du prix tels se ventilent en l'inventaire de l'EPF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune qui sont opérations sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens durable sur la base du calcul du prix de revient[11] et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, depuis les acquisitions débitées (dépenses et recettes futures Projet (hors actualisation) :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des droits de préemption ;
- les frais de gestion courant du contentieux, dûment justifiés au dossier ;
- le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien et en vue de son acquisition ;
- le montant des travaux réalisés par l'EPF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
- les frais de gestion courant [illegible] supportés par l'EPF PC ;
- les frais de structure correspondant à 3,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 120 000 € ;
- le solde du compte de gestion[12] de l'EPF PC, tel en objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, ...
  - Dépenses :
    - taxes et taxes
    - assurances
    - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

Les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
  - 1 % en zone U,
  - 0,5 % en zone AU (ou NA),
  - 2,5 % [illegible]
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement : érosion [illegible] plafonnée à 1 %.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le délai de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

[11] Les frais financiers ne sont décidés que pour les opérations nécessitant un portage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF PC.

[12] Le compte de gestion cumule l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les ressources perçues par l'EPF PC pendant la durée de portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

ARTICLE 10 — 1.6. PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Commune se libère entre les mains de notaire en l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariale établie en application des dispositions de l'article D. 1617-8, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales permettant [illegible] des paiements des communes [illegible] établissements publics locaux de [illegible]

En cas de non-respect de ce délai, la Commune sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux majoré de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Commune désigne un ou des ayants-droits pour le rachat des biens, [illegible] à la date de la cession de la totalité du prix de revente [illegible] à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le crédit au crédit du compte du Trésor Public n° [illegible] 86000 00001000201173 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention (CR bilan partiel d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (achats, acquisitions, portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui présentera également la [illegible]

Dans la mesure où le projet d'aménagement prévu par la Commune reste conforme aux objectifs [illegible] du cahier des charges initial, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. La prorogation à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

À titre exceptionnel, le bilan pour justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC ou sur [illegible] par avenant.

Dans le cas contraire, le projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou en cohérence des charges initiales, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

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

ARTICLE 12. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties conviennent de mettre en place un dispositif de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'inscrira dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Commune, l'EPF PC et tous les partenaires associés à l'opération. Le comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

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

- évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- évaluer le respect par les opérations proposées des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- rechercher la détermination opérationnelle, le bouclage des conditions des études préalables ;
- faciliter la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- proposer la prorogation ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPF PC.

Un groupe technique rassemblant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à mener et à analyser régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de modification, le lancement des études préalables, les procédures préalables, le programme de travaux et son mode de réalisation. Ce groupe se réunira au moins une fois par an.

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

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et accompagnées d'un doublé papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC maintiendra et préservera les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et le respecter les obligations de sécurité et, confidentialité relées à l'égard des informations qu'ils contiennent.

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les rapports d'analyse et de traitement (référentiel foncier, cartographies, ...).

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. *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 deux millions d'euros (2 000 000 €).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études préalables, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Dans le cadre des études, l'EPF PC prendra participation jusqu'à hauteur de :

- 50 % du coût du reste à charge des études pour les phases pré-opérationnelles ;
- la totalité du coût des études préalables en phase de réalisation foncière.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations au prorata de la part de capital de la Société qu'il aura acquis. Dans le cas où la fraction de l'EPF PC ne suffirait pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

14.2. *L'engagement financier de la Commune*

Dans le cas où les résultats ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune maîtrisera le coût aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs poursuivis dans la présente convention, la Commune s'engage, pour les dossiers respectant le calcul des charges :

- prise en charge des études préalables ;
- mise en conformité du PLU si nécessaire afin d'intégrer les orientations d'aménagement et s'assurer la faisabilité du projet ;
- suivi technique du projet opérationnel après revente du foncier à l'opérateur afin de garantir l'atteinte des objectifs de développement durable ;
- dans le cadre des politiques d'aménagement, d'habitat et de développement durable menées au niveau du Pays, de la Communauté de Communes et de la Ville, les modalités d'aides dans les différents dispositifs d'intervention sont au cours du mandat en cours ;
- la garantie des emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- le rachat par elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPF PC dans des conditions prévues à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

ARTICLE 15. — 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 révèlera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, experts, SA-S.E.M., 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 au prorata de la part de foncier qu'il aura acquis.

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle maximale d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 6 ans.

À l'issue du 1er premier, puis correspondant à l'acquisition foncière ou périmètre de réalisation foncière et de veille foncière sur le périmètre préopérationnel, un avenant validera le passage à la phase suivante. À défaut, il mettra fin de plein droit à la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des prestations devra avoir été réalisé avant cette date et au plus tard dans les 3 ans à compter de la signature de la présente convention.

Ce conventionnement est conclu de manière pleinement exécutoire lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;

- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, ou projet continuant les engagements pris dans la présente, quand la réalisation de l'opération présente un caractère des urgences.

Ces missions peuvent notamment être prolongées par un avenant à la convention projet (préquelle, dépôt de permis d'aménager, ...) après validation par le Comité Stratégique l'EPF PC et les représentants de la Commune.

11 MAI 2018

Sous Préfecture

ARTICLE 17. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé [illegible] contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC. Ce bilan fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment : le délai dans lequel l'EPF PC doit rectifier ; la Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Commune est tenue de rembourser les dépenses ou frais engagés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'exécution, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les trois mois suivant la décision de résiliation actée par les deux parties.

ARTICLE 18. - CONTENTIEUX

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

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

Fait à Saintes, le 10 mai 2018 en 3 exemplaires originaux.

11 MAI 2018

La Commune de Saintes
représentée par son Maire

Bruno DRAPRON

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du
Contrôleur Général
Économique et Financier
N° 31 en date du 3 mars 2010

Jacques CLAITIÉ

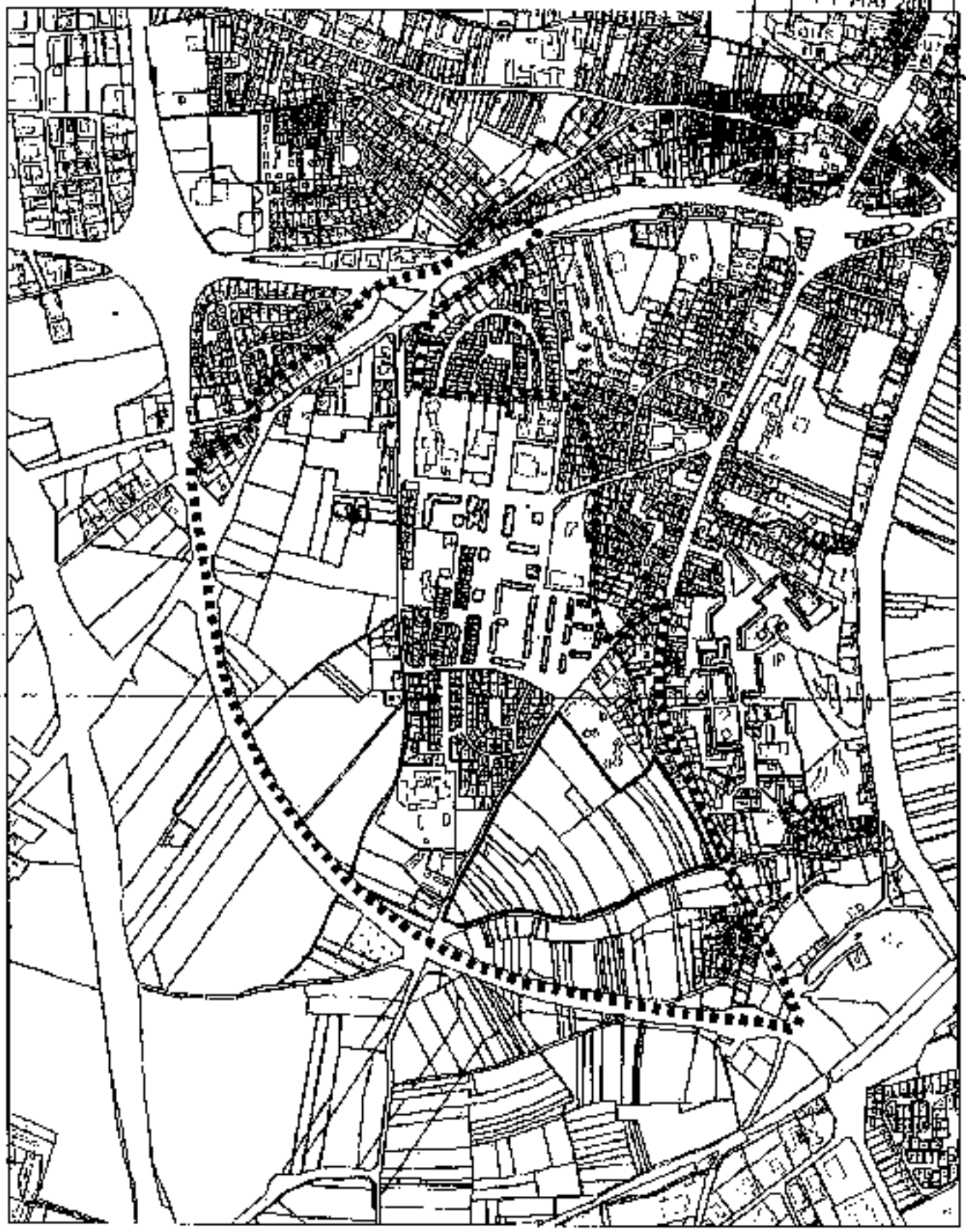
Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°2 : Conditions de gestion des biens mis en réserve

Annexe n°3 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser

Secteur Bolffiers/Terroquet - Sur Moreau : périmètres de réflexion et de maîtrise foncière

REÇU
11 MAI 2017



phase pré-opérationnelle

phase de réalisation foncière

N

0 50 100 200 Mètres

Annexe n°2

Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF PC)

REGU
11 MAI 2018
Gestion Patrimoniale des Biens

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1 :
L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition.
L'EPF PC assume, en sa qualité de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurances nécessaires. Il assume les coûts et impôts liés à l'intégralité des charges, qui étant donnés sont intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

Article 2 :
Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Commune se concertent conjointement en vue des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la Commune.

Article 3 :
Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage nécessite l'usage, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux cités de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.
La bonne réalisation des travaux fait l'objet d'un compte-rendu de fin de travaux au profit de l'EPF et de la Commune.

Article 4 :
La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

Article 5 :
La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition. Elle en prend possession en occupant sans réserve exigée de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, baux fonciers).
À compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure les frais de gestion courante.

Article 6 :
La Commune suivra un registre de mise à disposition par l'EPF PC qui précisera la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la date des occupants éventuels, le montant et la nature des travaux qu'elle a réalisés, le montant et la nature des travaux qu'elle a réalisés et toutes autres obligations liées au bien.

Article 7 :
La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance pour tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux, de vente que l'EPF PC ne saurait y être tenu à ce titre).
La Commune se constitue de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne solliciter aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 8 :
La Commune est libre de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage des biens par les dépositaires Tiers. Elle visite le bien placé gratuitement au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.
En cas de sinistre (vol, incendie, occupation, dégâts en dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit incidentiel, non accidentel...), la Commune alerte l'EPF PC sous huit jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

Article 9 :
Dans le cas particulier où la Commune souhaite réaliser des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, sous réserve d'une réfection nécessaire préalablement à son occupation, ou d'un aménagement réalisé n'apportant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général opéré à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC.
Le contrôle de la réalisation est à la charge exclusive de l'EPF PC.

Occupation des biens

Article 10 :
Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Commune peut représente à sa charge la gestion de l'occupation et notamment plus précisément, dépositaire exclusive, contrôle assurances responsabilités occupants, surveillance dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.
A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances et indemnités demandées aux occupants de l'immeuble et en fait le recouvrement conformément aux réglementations en vigueur.
La Commune fait son affaire personnelle de tous soldes, dégradations, contentieux, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou dommages résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consécutif à celle-ci.

Article 11 :
Dans le cas de biens libres de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à concéder une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révocable. Les occupations sont préalablement convenues par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ni à un renouvellement.
En conséquence, lors de la remise par l'EPF PC, toute occupation ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendre fin de plein droit.

Article 12 :
La Commune rédige et signe les conventions d'occupation, établit les états des lieux, procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants.
La Commune transmet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précédé qu'elle aura établie ainsi que les avenants d'actualisation.

Article 13 :
La Commune se garantit des obligations d'assurance des occupants. A cet effet, l'EPF peut, par le supérieur de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques des locaux à compter de premier jour d'occupation du bien et jusqu'au jour de l'occupation.

Article 14 :
La Commune est tenue de notifier par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la remise par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Commune.

REÇU
11 MAI 2017
Service Juridique
de SAINTES

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :
La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.
En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

Article 16 :
La présente mise à disposition ne peut être résiliée qu'd'un commun accord entre les parties.
Dans l'hypothèse d'une demande de la Ville, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC et par la Commune. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel la Commune devra remettre à l'EPF PC l'ensemble des pièces du dossier. Etat il est dressé un inventaire.

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

Article 17 :
Dans le cadre de l'acquisition des Biens Libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L 1224-6 du Code Rural)

ANNEXE N° 3

L'INTERVENTION TECHNIQUE DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES EN SA QUALITE DE PROPRIETAIRE ET DE MAITRE D'OUVRAGE

L'intervention technique de l'EPF de Poitou-Charentes concerne exclusivement les sites dont il est propriétaire, dans le cadre de travaux liés à l'archéologie préventive, d'une mise en sécurité ou d'une remise en état du site (clos-couvert, démolition, dépollution, ...). Pour assurer la cohérence foncière de l'opération, elle peut, à titre exceptionnel, acquérir des sites à conditions qu'ils soient maîtrisés par la collectivité.

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme et au décret du création n°2006-545 du 17 mai 2006, les prestations assurées par l'EPF de Poitou-Charentes concernent tous travaux d'aménagement.

11 MAI 2009

Bordereau de transfert de [illegible]

A. La préparation des programmes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
La conduite des études préalables ou pré-opérationnelles nécessaires à la préparation d'opérations ou actions, notamment s'il peut y avoir conflit entre les possibilités de réutilisation des sols et les projets d'aménagement des collectivités (études des pollutions éventuelles des sols au vue des nouveaux classements fonction de la législation existante, diagnostic des bâtiments, portance des sols, ...).
La conduite des études nécessaires à la définition du programme d'intervention portant sur la connaissance du sol et sous-sol, la stabilité des ouvrages ou bâtiments existants, la définition des travaux de démolition ou de reconstruction (amiante, plomb, mérule, évacuation des déchets, ...) ou la maîtrise de la pollution.

B. La réalisation des travaux

Les études opérationnelles

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
L'assistance de mission d'ingénierie à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre.
La désignation de prestataires — Rédaction et Sélection de la procédure concernée.

Les différents postes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'assure pas :
Les déplacements des réseaux nécessaires à la réalisation du futur projet.	
La mainlevée et l'exécution des interdictions de la propriété au nord, le désamiante et l'évacuation des gravats et déchets. La démolition des superstructures et infrastructures. L'évacuation des déchets selon les filières et décharges agréées. Le nivellement et des profils pour sécurisation du site.	
La purge des fondations à -1,00 m par rapport au niveau non pollué ou sous le profil du futur projet de reconquête urbaine et à -0,50 m pour les projets de reconquête paysagère.	
Les renforcements et le profilage nécessaires à la mise en sécurité du site.	
Le rétablissement d'un système de gestion des eaux de surface permettant le cheminement des terrains et le fonctionnement des eaux jusqu'au bassin de rétention.	La réalisation définitive du futur projet.
La mise en valeur des bâtiments préservés et la réalisation des pignons. Le traitement des mâchefers : - par la conservation totale ou partielle des murs existants sur leur consolidation. - par la réalisation de clôtures et portails d'accès permettant de sécuriser le site et protéger les riverains.	La réalisation de nouveaux murs de clôture.
La mise en sécurité et la stabilisation des talus et berges.	L'aménagement du bassin d'eau.

Convention Type EPFPC - Saintes - CCI - 7 - 10 - 08
Annexe

ANNEXE N° 3

La réhabilitation du site.	Les aménagements de type ludique.
La réalisation des aménagements nécessaires à l'ouverture du site et à sa valorisation, les ouvrages de franchissement, les accès et ouvrages hors site n'affectant pas l'économie du projet.	La réalisation de la voirie privative.
Les travaux d'entretien des végétaux pendant la période de jouissance avec en entretien limité à mise à nu pour les projets urbains.	
Les travaux d'information.	

Les travaux à vérifier

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'assure pas :
Les travaux liés à l'archéologie préventive.	
Le clos couvert des bâtiments à conserver dans le cadre du projet de la collectivité en fonction de leur état structurel et de la possibilité de leur réutilisation fonctionnelle à court terme (mise de couverture, réservations des fluides (eaux, électricité, ...) et vacuitation des ouvertures).	La stabilité du bâtiment ou des composants.
Le traitement des sols pollués sous réserve de mettre en adéquation les objectifs du traitement de la pollution et les projets d'aménagement du site afin d'optimiser le coût du traitement de la pollution.	

Convention Type EPFPC - Saintes - CCI - 7 - 10 - 08
Annexe

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-032

B 2017-35 Convention en faveur du développement de l’offre de logement entre la commune de Saint-Dizant-du-Gua, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l’EPF (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017- 35

Approbation du projet : Convention en faveur du développement de l'offre de logement entre la commune de Saint-Dizant-du-Gua, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016.

Vu la convention cadre n°17-14-008, signée le 20 avril 2015, entre la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de convention entre la ville de Saint-Dizant-du-Gua, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17).

– 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

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention en faveur du développement de l'offre de logement entre la commune de Saint-Dizant-du-Gua, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF (17)

Description de la convention :

-Objet : production de logements

Soumise à la loi littorale en raison de sa proximité avec l'estuaire de la Gironde et soumise à un hélicopiste mesurée, la commune va engager la révision de son PLU. Ce nouveau PLU viendra probablement limiter le recours aux extensions urbaines et restreindre le nombre de zones AU.

Ainsi la commune souhaite pouvoir tout en préservant son tissu original pouvoir développer des programmes de logements sans avoir recours à de nouvelles extensions qui viendraient dégrader un paysage qualitatif et réduire l'activité agricole tout en diminuant le nombre de logements vacants

Dans un premier temps, l'EPF, avec l'aide de la commune, réalisera une étude de gisement foncier afin de déterminer le potentiel mobilisable en renouvellement urbain (logements vacants, friches commerciales et/ou industrielles, dents creuses). Une fois ce potentiel identifié, un ou plusieurs sites pourront être insérés en périmètre de réalisation en vue de produire un programme de logements et d'accompagner la mise en place du PLU.

-Montant : 20 000 €

-Durée : 4 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : sans objet

Périmètre de veille :

Une étude de gisement foncier pourra être réalisée par l'EPF afin de déterminer les fonciers en renouvellement urbain ou en densification susceptible d'accueillir des programmes de logements. En parallèle de cette étude, l'analyse du marché foncier et immobilier devra être affinée afin de déterminer le potentiel de développement de la commune et le nombre de logements qui pourraient être accueillis à court et moyen terme. Une réflexion devra engagée afin de déterminer une stratégie d'intervention réaliste basée sur le projet de la collectivité.

Plusieurs espaces ont déjà été identifiés par la Commune :

- Centre bourg
- Hameau le Rivalard
- Hameaux Grande et Petite Morte

- Hameau le Sap
- Hameau Marisset

Une fois ces éléments présentés à la commune, un averant permettra d'inclure les fonciers identifiés, de préciser le projet et d'engager les négociations.

Périmètre de réalisation : sans objet

CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA n°17-17-...
POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS
ENTRE LA COMMUNE DE SAINT DIZANT DU GUA
ET
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Saint Dizant du Gua, dont le siège est situé Le Bourg – 17 240 SAINT DIZANT DU GUA, représentée par son maire, Monsieur Jean-François MAZZOCCHI, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge dont le siège est situé –7 rue Taillefer – CS 70002 17 501 JONZAC Cedex - représenté par M. Le Président, Monsieur Claude BELOT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire, en date du ……,

Ci-après dénommée « la CdCHS »

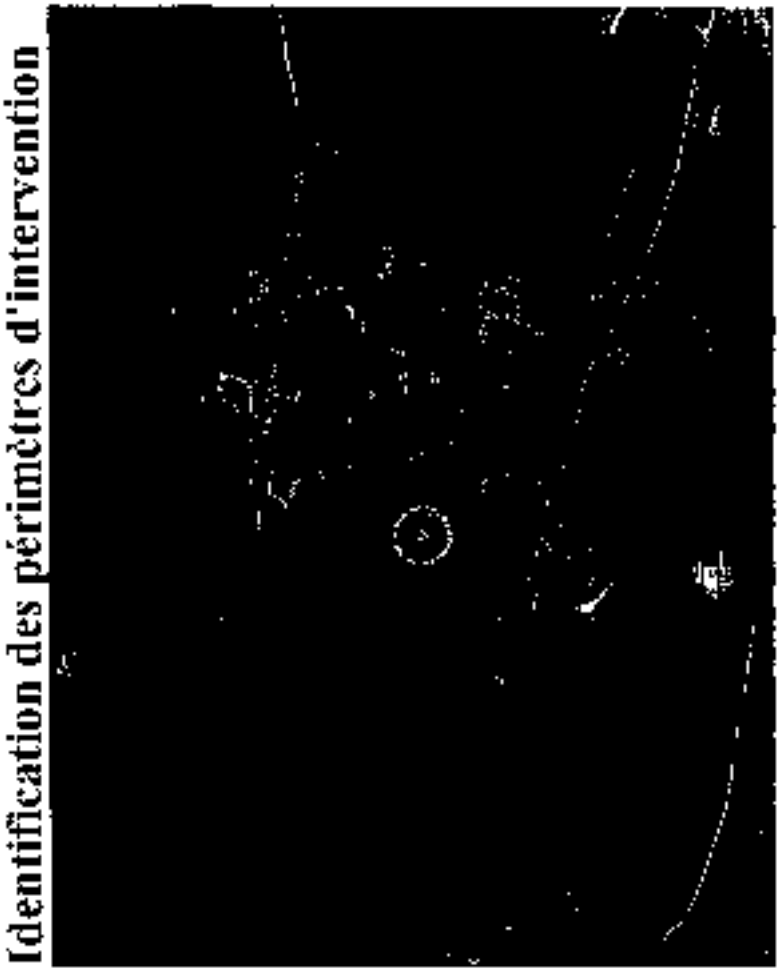
et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,

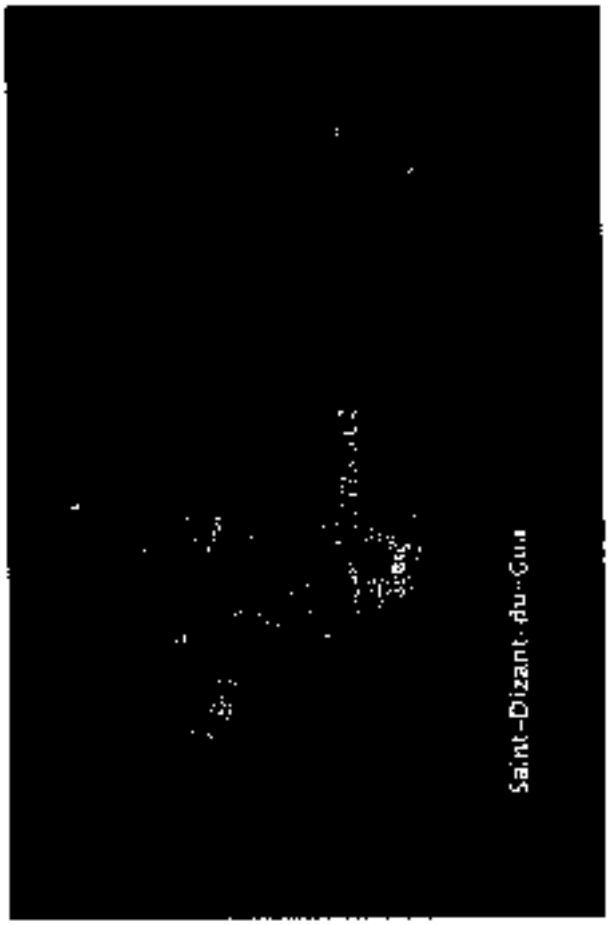
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

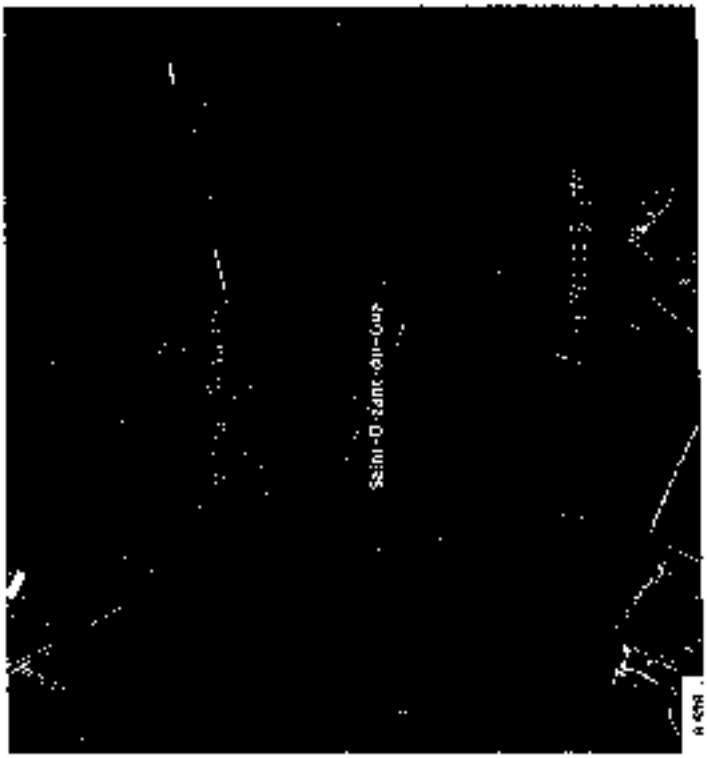
d'autre part

Commune de Saint-Dizant du Gua
Périmètres d'intervention de l'EPF
Périmètres d'intervention
Périmètre de veille (40,9 ha)


Identification des périmètres d'intervention

Saint-Dizant-du-Gua


Saint-Dizant-du-Gua


Saint-Dizant-du-Gua

PRÉAMBULE

La Commune de Saint Dizant du Gua

La commune de Saint Dizant du Gua est située à l'extrême sud-ouest du département de la Charente Maritime et fait partie de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge.
Commune de la Rive Droite de l'estuaire de la Gironde, Saint Dizant du Gua a vu sa population diminuer de moitié depuis les années 30. En 2014, la commune comptait 530 habitants après avoir renoué avec la croissance depuis 2009. Cette chute de la population communale se traduit dans le patrimoine bâti par un taux important de vacance du parc de logement dépassant 14% (54 logements).
Territoire redevenu attractif depuis 1999 (solde migratoire positif), St Dizant du Gua par son cadre de vie et sa situation géographique privilégiés attire particulièrement des ménages de 60 ans et plus qui représentent 38% de la population.
Située à l'écart des pôles bordelais et royannais, la commune multi polarisée (Pons/Jonzac/Mirambeau), compte plus de 50% d'actifs travaillant à l'extérieur.
La population et la structure du parc de logements (logements vacants et résidences secondaires importants) induisent une consommation importante de fonciers pour la production de logements.

Le Projet de la Commune :

Soumise à la loi littorale en raison de sa proximité avec l'estuaire de la Gironde et soumise à un hélioropisme mesurée, la commune va engager la révision de son PLU. Ce nouveau PLU viendra probablement limiter le recours aux extensions urbaines et restreindre le nombre de zones AU.

Ainsi la commune souhaite pouvoir tout en préservant son tissu original pouvoir développer des programmes de logements sans avoir recours à de nouvelles extensions qui viendraient dégrader un paysage qualitatif et réduire l'activité agricole tout en diminuant le nombre de logements vacants.

Dans un premier temps, l'EPF, avec l'aide de la commune, réalisera une étude de gisement foncier afin de déterminer le potentiel mobilisable en renouvellement urbain (logements vacants, friches commerciales et/ou industrielles, dents creuses). Une fois ce potentiel identifié, un ou plusieurs sites pourront être inscrit en périmètre de réalisation en vue de produire un programme de logements et d'accompagner la mise en place du PLU

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par 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.
C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique : dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services : l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité 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 :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier 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 Collectivité ;
- 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 CdCHS rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-14-008, signée le 20/04/2015, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 20/05/2015 et du conseil d'administration du 09/12/2014.

Au vu des enjeux particuliers de la CdCHS, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CdCHS, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CdCHS d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La CdCHS et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants ;

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer le tissu des communes identifiées comme pôle d'équilibre et de centralité
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et la CdCHS s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Sans objet

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.
L'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.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Une étude de gisement foncier pourra être réalisée par l'EPF afin de déterminer les fonciers en renouvellement urbain ou en densification susceptible d'accueillir des programmes de logements. En parallèle de cette étude, l'analyse du marché foncier et immobilier devra être affinée afin de déterminer le potentiel de développement de la commune et le nombre de logements qui pourraient être accueilli à court et moyen terme. Une réflexion devra engagée afin de déterminer une stratégie d'intervention réaliste basée sur le projet de la collectivité.

Plusieurs espaces ont déjà été identifiés par la Commune :

- **Centre bourg**
- **Hameau le Rivalard**
- **Hameaux Grande et Petite Motte**
- **Hameau le Sap**
- **Hameau Morisset**

Une fois ces éléments présentés à la commune, un avenant permettra d'inclure les fonciers identifiés, de préciser le projet et d'engager les négociations.

Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPF sur ce périmètre.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 20 000 € (vingt mille euros) HT.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, sont le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **4** 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 collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à ……, le …… …… . …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint Dizant du Gua
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Jean-François MAZZOCCHI

Philippe GRALL

La Communauté de Communes
de la Haute Saintonge
représentée par son Président,

Claude BELOT

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Economique et Financier, **Robert BLAISON** n° 20../.. en date du …….. 20..

Annexe n°1 Règlement d'intervention
Annexe n°2 . Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-033

B 2017-36 Convention d’action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Matha, la Communauté de communes des Vals de Saintonge et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-36

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Matha, la Communauté de communes des Vals de Saintonge et l'EPF (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°17-15-401, signée le 4 mai 2015, entre la Communauté de communes des Vals de Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Matha, la Communauté de communes des Vals de Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17),

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Matha, la Communauté de communes des Vals de Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Description de la convention :

-**Objet** : requalification de friches industrielles et d'activités en centre-bourg

L'enjeu principal de la Commune consiste à intervenir sur une coopérative agricole composée de plusieurs bâtiments (hangar, bâtiment d'activité…). Cette propriété sera bientôt vacante et la commune souhaiterait y développer une opération mixte (habitat, économique, équipement public) compte tenu notamment de la localisation idéale de cette propriété à l'échelle communale.

Par ailleurs, la commune a également le projet plus global de revitaliser son centre-bourg en revalorisant et en développant l'habitat en vue de maintenir voire accroître son dynamisme économique, en partie par les commerces et services existants. La commune peut donc, en réinvestissant les logements vacants, en accord avec le PLH, réinsérer la population la plus en marge de sa centralité, en développant une offre en logements attractive et en maintenant un cadre de vie agréable afin que le parc de logement soit un facteur d'intégration pour l'ensemble des populations.
Cet enjeu de redynamisation de Matha par l'accès aux logements et le développement de commerces permet de répondre également aux enjeux établis par le SCOT de la communauté de commune des vals de Saintonge, dont les objectifs principaux sont :

- De développer les facteurs d'attractivité et de compétitivité du territoire
- Diffuser le développement de manière cohérente et solidaire
- Préserver l'identité du Pays et son cadre de vie.

La commune sollicite donc l'EPF afin de développer une stratégie foncière en vue de répondre à ces divers objectifs d'aménagement du territoire. A ce titre, la Commune de Matha a, en lien avec l'EPF, identifié différents sites sur lesquels des projets liés à l'habitat ou au développement économique, pourraient être réalisés.

-**Montant** : 700 000 €

-**Durée** : 5 ans

-**Périmètres** :

Périmètre d'études : Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte.

Un premier périmètre correspond au secteur du centre-bourg de Matha sur lequel les opportunités foncières ou immobilières sont nombreuses mais où la stratégie de la commune de Matha n'est pas encore affinée

Un deuxième périmètre de veille correspond aux parcelles AE n°429-430-531-532. Sur cette vaste emprise foncière de 18 464 m², la commune envisage de développer une opération d'habitat

(lotissement) afin de répondre à la demande de ménages (et plus particulièrement des jeunes ménages) désirant s'installer sur Matha. La localisation de cette opération de logements s'avère intéressante dans la mesure où elle est située à proximité immédiate des commerces et services du centre-bourg de la commune.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte

- **Projet 1 : Opération de réinvestissement d'une ancienne coopérative agricole située en cœur de bourg**

Site – AP n°70-71-72-73-81-104 – 28 357 m²

Situé à proximité de l'école et du futur pôle sportif qui sera prochainement construit, ce site correspond à d'anciens bâtiments qui étaient jusqu'à présent occupés par une coopérative agricole.

La Commune souhaite développer sur ce site une opération en renouvellement urbain et en réhabilitation mêlant équipements publics, logements et activités économiques. Des études pourront être lancées pour définir la faisabilité d'une opération sur ce site. Une fois acquis, l'EPF pourra se charger d'engager les études préalables à la démolition de certains bâtiments qui ne seront pas réinvestis dans le cadre du projet global.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

Ville de MATHA

CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-16-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MATHA (17),
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Matha, dont le siège est situé à la mairie place de l'hôtel de ville, représentée par son maire, Monsieur Wilfrid HAIRIE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du … … ……
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

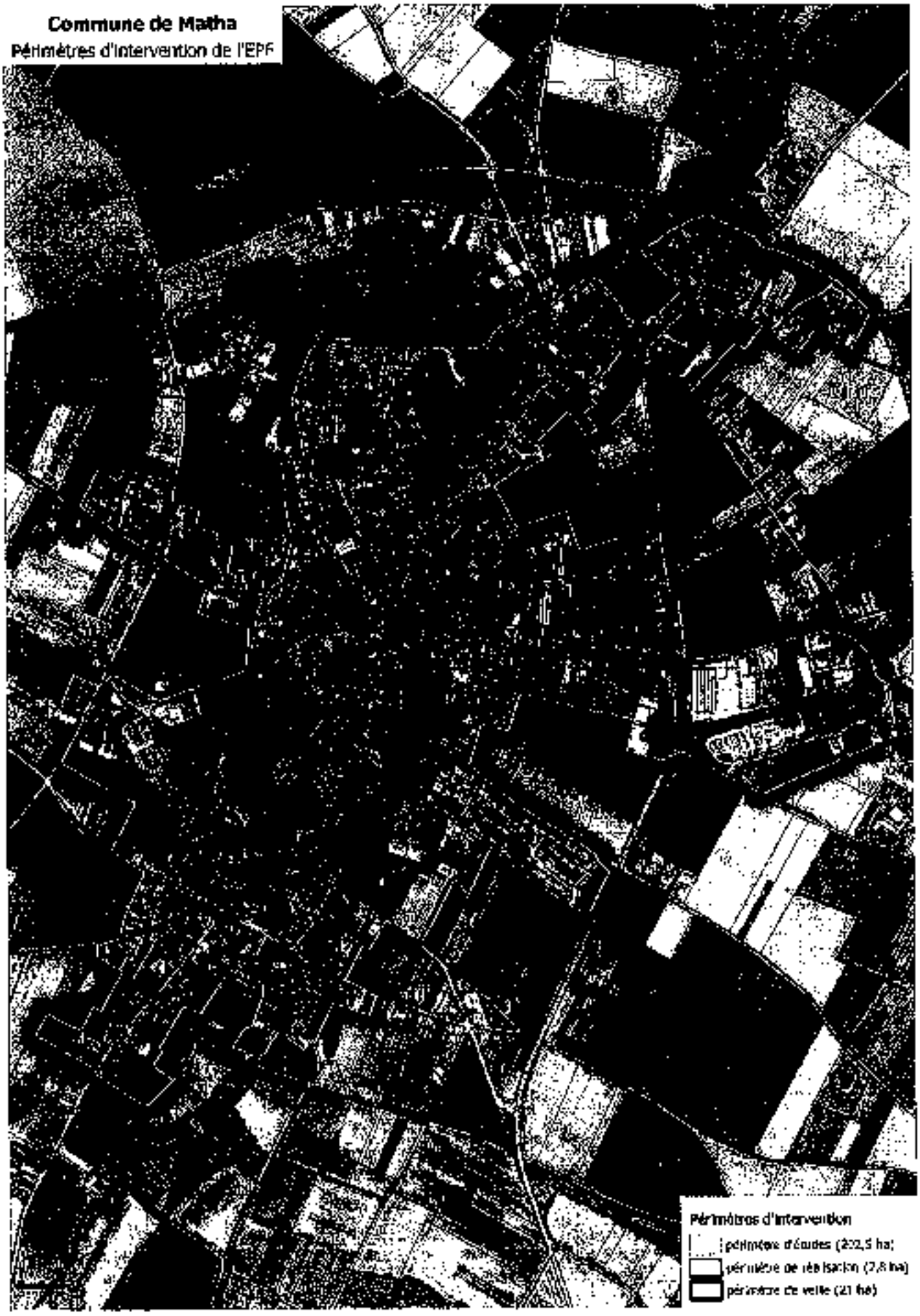
La **Communauté de Communes des Vals de Saintonge**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 55 rue Michel Texier, 17400 SAINT JEAN D'ANGELY représentée par, son Président, Monsieur Jean-Claude GODINEAU, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du …… . . . . . ,

Ci-après dénommée « la communauté de communes » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70452 – 86011 POITIERS Cedex représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre ,


Commune de Matha
Périmètres d'intervention de l'EPF
Périmètres d'intervention
périmètre d'études (202,5 ha)
périmètre de réalisation (7,8 ha)
périmètre de veille (21 ha)

PRÉAMBULE

La commune de Matha fait partie de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge, qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la communauté de communes et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

La Commune de Matha

La commune de Matha se situe au nord-est du département de la Charente-Maritime (17), plus précisément à 23 km de Cognac au Sud, 32 km de Saintes au Sud-Ouest, et 19 km de St Jean d'Angély au Nord-Ouest. Elle fait partie de la communauté de communes des Vals de Saintonge, qui occupe une position de carrefour au sein de la région Poitou Charente. Cette proximité de ces trois grandes villes départementales, et sa position sur l'axe Paris-Bordeaux ainsi que sur celui de Poitiers-Royan, lui apporte une certaine attractivité, et maintien sa dynamique de développement.

Démographiquement, la commune était peuplée de 2 245 habitants, au dernier recensement de 2012, avec une densité de 105,6 habitants par km². La population est en légère hausse, avec une augmentation de 0,6% sur la période 2007-2012, essentiellement grâce à son solde migratoire positif, +1.5% qui compense nettement le déficit du solde naturel, équivalent à – 0,9 %.
Cependant la population est légèrement vieillissante, avec une augmentation de la part de la population des plus de 60 ans, qui est passé de 26.7% en 2007 à 30,6 % en 2012, et un déclin de la tranche des 30-60 ans, soit une part de la population active qui a diminuée de 47 individus. Cela implique un premier enjeu, qui est de revitaliser la commune de populations actives, principalement de jeunes couples, d'une part pour maintenir le taux d'activité, d'autre part pour rétablir le solde naturel, ce qui éviterait que les établissements éducatifs ne perdent de leurs effectifs scolaires par exemple.

Par ailleurs, en lien avec cette tendance démographique, un projet de résidence sénior est envisagé sur la commune. En effet, ce vieillissement de population génère également des besoins de logements en centre ville, en vue de répondre aux besoins des populations actives désirants s'installer au cœur de la commune, pour profiter de ces services et commerce, et lui apporter un dynamisme supplémentaire.

En matière d'habitat, sur les 1 216 logements de la commune en 2012, 146 sont vacants, soit 12 % de la totalité, ce qui représente donc une part importante. Une part qui a plus que doublé en 5 ans, puisqu'en 2007, la commune ne comportait que 70 logements vacants. Ainsi, la réhabilitation du parc ancien vacant représente un gros enjeu à l'échelle de la commune. Malgré cela, 50 logements, principalement des résidences pavillonnaires, ont été construits entre 2007 et 2012. Ces logements vacants sont donc essentiellement concentrés dans le centre-bourg, puisqu'une part de la population a migré vers les lotissements périphériques de la commune. Enfin, la commune dispose de 20 logements locatifs sociaux, soit 2% des logements totaux. Ce type de logements pourrait être développé afin de multiplier et diversifier la population, et donc la dynamique sociétale.

La population active représentait 65 % de la population totale, avec 1 232 actifs, avec seulement 5 actifs ayant un emploi en dehors de la zone en 2012. Les emplois se concentrent principalement dans

les domaines de l'administration publique et des services. La commune présente également une vocation agricole et viticole, avec 36 exploitants agricoles.

Matha est donc une commune attractive, de par sa position centrale dans la communauté de communes, mais aussi et surtout par sa capacité d'offre de commerces (pharmacies, boulangeries et alimentation divers, boutiques de prêt à porter, ou encore ses bars et restaurants) de services, (banques et assurances, auto-école), principalement réunis autour de placettes dans le centre bourg, favorisant les flux et les interactions. La commune dispose également d'établissements publics éducatifs (école maternelle, primaire, et le collège Marc Jeanjean).

Le Projet de la Commune :

L'enjeu principal de la Commune consiste à intervenir sur une coopérative agricole composée de plusieurs bâtiments (hangar, bâtiment d'activité…) Cette propriété sera bientôt vacante et la commune souhaiterait y développer une opération mixte (habitat, économique, équipement public) compte tenu notamment de la localisation idéale de cette propriété à l'échelle communale.

Par ailleurs, la commune a également le projet plus global de revitaliser son centre-bourg en revalorisant et en développant l'habitat en vue de maintenir voire accroître son dynamisme économique, en partie par les commerces et services existants. La commune peut donc, en réinvestissant les logements vacants, en accord avec le PLH, réinsérer la population la plus en marge de sa centralité, en développant une offre en logements attractive et en maintenant un cadre de vie agréable afin que le parc de logement soit un facteur d'intégration pour l'ensemble des populations.
Cet enjeu de redynamisation de Matha par l'accès aux logements et le développement de commerces permet de répondre également aux enjeux établis par le SCOT de la communauté de communes des vals de Saintonge, dont les objectifs principaux sont :

- De développer les facteurs d'attractivité et de compétitivité du territoire
- Diffuser le développement de manière cohérente et solidaire.
- Préserver l'identité du Pays et son cadre de vie.

La commune sollicite donc l'EPF afin de développer une stratégie foncière en vue de répondre à ces divers objectifs d'aménagement du territoire. A ce titre, la Commune de Matha a, en lien avec l'EPF, identifié différents sites sur lesquels des projets liés à l'habitat ou au développement économique, pourraient être réalisés.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par 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.
C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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 ses missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ,

  favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services : l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités

L'EPF par la présente convention, accompagnera la Collectivité 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 :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier 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 Collectivité ;
- 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 des Vals de Saintonge rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre signée le 4 mai 2015 avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes suite à la délibération du conseil communautaire le 9 février 2015

Au vu des enjeux particuliers de la communauté de communes des Vals de Saintonge, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté de communes, il est convenu que le partenariat doit permettre à la communauté de communes d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La Communauté de Communes des Vals de Saintonge et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres-bourgs
- Limiter l'étalement urbain

ARTICLE 2. - PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au bourg de Matha (carte en annexe).

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Deux périmètres de veille ont été identifiés « en vert » (carte en annexe) :

Un premier périmètre correspond au secteur du centre-bourg de Matha sur lequel les opportunités foncières ou immobilières sont nombreuses mais où la stratégie de la commune de Matha n'est pas encore affinée.

Un deuxième périmètre de veille correspond aux parcelles AE n°429-430-531-532. Sur cette vaste emprise foncière de 18 464 m², la commune envisage de développer une opération d'habitat (lotissement) afin de répondre à la demande de ménages (et plus particulièrement des jeunes ménages) désirant s'installer sur Matha. La localisation de cette opération de logements s'avère intéressante dans la mesure où elle est située à proximité immédiate des commerces et services du centre-bourg de la commune.

Sur ces périmètres, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.
L'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.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée
Ce périmètre correspond au secteur en rouge (carte en annexe).

Le périmètre identifié dans la présente correspond au projet suivant :

- ***Projet 1 : Opération de réinvestissement d'une ancienne coopérative agricole située en cœur de bourg***

Site AP n°70-71-72-73-81-104 – 28 357 m²
Situé à proximité de l'école et du futur pôle sportif qui sera prochainement construit, ce site correspond à d'anciens bâtiments qui étaient jusqu'à présent occupés par une coopérative agricole.
La Commune souhaite développer sur ce site une opération en renouvellement urbain et en réhabilitation mêlant équipements publics, logements et activités économiques. Des études pourront être lancées pour définir la faisabilité d'une opération sur ce site. Une fois acquis l'EPF pourra se charger d'engager les études préalables à la démolition de certains bâtiments qui ne seront pas réinvestis dans le cadre du projet global.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de SEPT CENTS MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € HT)

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité 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.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention

ARTICLE 4. – DUREE 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 collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à ……, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Matha représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général,
Wilfrid HAIRIE	**Philippe GRALL**

La Communauté de Communes
Des Vals de Saintonge
représentée par son Président,

Jean Claude GODINEAU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/, en date du …… 2017

Annexe n°1 : Règlement d'intervention
Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-034

B 2017-37 Convention opérationnelle d’action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d’agglomération du Niortais et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-37

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-817 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°79-16-055, signée le 05 mai 2017, entre la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,
- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79),

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Description de la convention :

-Objet : revitalisation du centre-bourg et création de logements

Située au Sud-Ouest du département des Deux-Sèvres à 16 km au sud de Niort et à 27 km au nord de Saint-Jean-d'Angély, la commune de Beauvoir-sur-Niort compte 1 800 habitants (au 1er janvier 2015). Son territoire communal s'étend sur 2 348 hectares, encadrés par la forêt de Chizé et celle de la Foye, respectivement à l'est et à l'ouest du territoire communal. Elle est traversée par la RD 650 (axe Niort/Bordeaux) et par la RD1 (axe Epannes/Chizé). Le territoire est également desservi par la ligne ferroviaire Niort/Saintes.

La commune de Beauvoir-sur-Niort est composée de plusieurs villages présentant un bâti ancien préservé : Le Fenestreau, Rimbault, le Cormenier et La Revêtizon
La commune compte deux monuments remarquables : une église romane du XIIe située au Cormenier, classée monument historique, et le Moulin de Rimbault, propriété de la Commune, dont le site est inscrit à l'inventaire des monuments historiques

En matière d'équipements, de commerces et services, la commune est particulièrement bien dotée avec : un groupe scolaire, un EHPAD, 2 terrains de sports nouvellement créés à proximité du Moulin de Rimbault, un gymnase, un supermarché, une pharmacie, un cabinet médical, un magasin de jardinage, un fleuriste, 2 salons de coiffure, un magasin de meuble, un tabac-presse, 3 bar-restaurants, 2 boulangeries, une agence immobilière, un assureur, une auto-école, un garage, un contrôle technique et un institut de beauté.

En matière de logements, la Commune a souhaité lancer un projet de lotissement en accession sociale comprenant 12 à 15 logements sur le terrain anciennement occupé par le stade et à proximité immédiate des commerces et services.

En parallèle de ce projet, la Commune souhaite, de manière générale, intervenir en centre-bourg afin de le revitaliser. A ce titre, la Commune a notamment cible une emprise délaissée permettant d'améliorer l'espace de circulation publique autour de l'EHPAD ainsi que permettre la construction de nouveaux logements.

-Montant : 500 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Sans objet.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Amélioration de la desserte piétonne et automobile de l'EHPAD et requalification d'espaces délaissés**

Site : Situé en cœur de bourg, entre l'EHPAD, le square de la Bibliothèque, la rue du Plantis et l'impasse des Palmiers, ce site représente une surface totale de 2 946 m² comprenant les parcelles cadastrées A n°78, 84, 85, 864 et 876. Ce site fait l'objet d'un emplacement réservé dans le PLU et correspond à des terrains enherbés et en friche.

Projet : Le projet de la Commune, sur ce site, consiste à améliorer la circulation aux abords de l'EHPAD en créant une nouvelle voirie dans le but de faciliter l'accès aux véhicules. Il s'agit également de créer un parking destiné au personnel et visiteurs de l'EHPAD.

Cet aménagement de voirie se cumule avec l'opportunité de raccordement piétonnier de la liaison existante entre l'EHPAD et la place de l'Hôtel de Ville et de création d'un cheminement sécurisé pour les scolaires qui se dirigent à partir de l'école vers le centre-bourg pour se rendre à la bibliothèque localisée à proximité immédiate de la maison de retraite et la salle communale des mariages.

La Commune souhaite également créer des logements sociaux pour personnes âgées sur la parcelle A n°864.

Le projet de la Commune se résume donc en une réorganisation des voies de circulation tout en renforçant le caractère urbain de ce lieu de cœur, de travail et de résidence des personnes âgées.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-17-... D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE BEAUVOIR-SUR-NIORT

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Beauvoir-sur-Niort, dont le siège est situé 29 place de l'Hôtel de Ville - 79360 BEAUVOIR-SUR-NIORT, représentée par son Maire, Monsieur Jean **BOULAIS**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 2017,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part, et

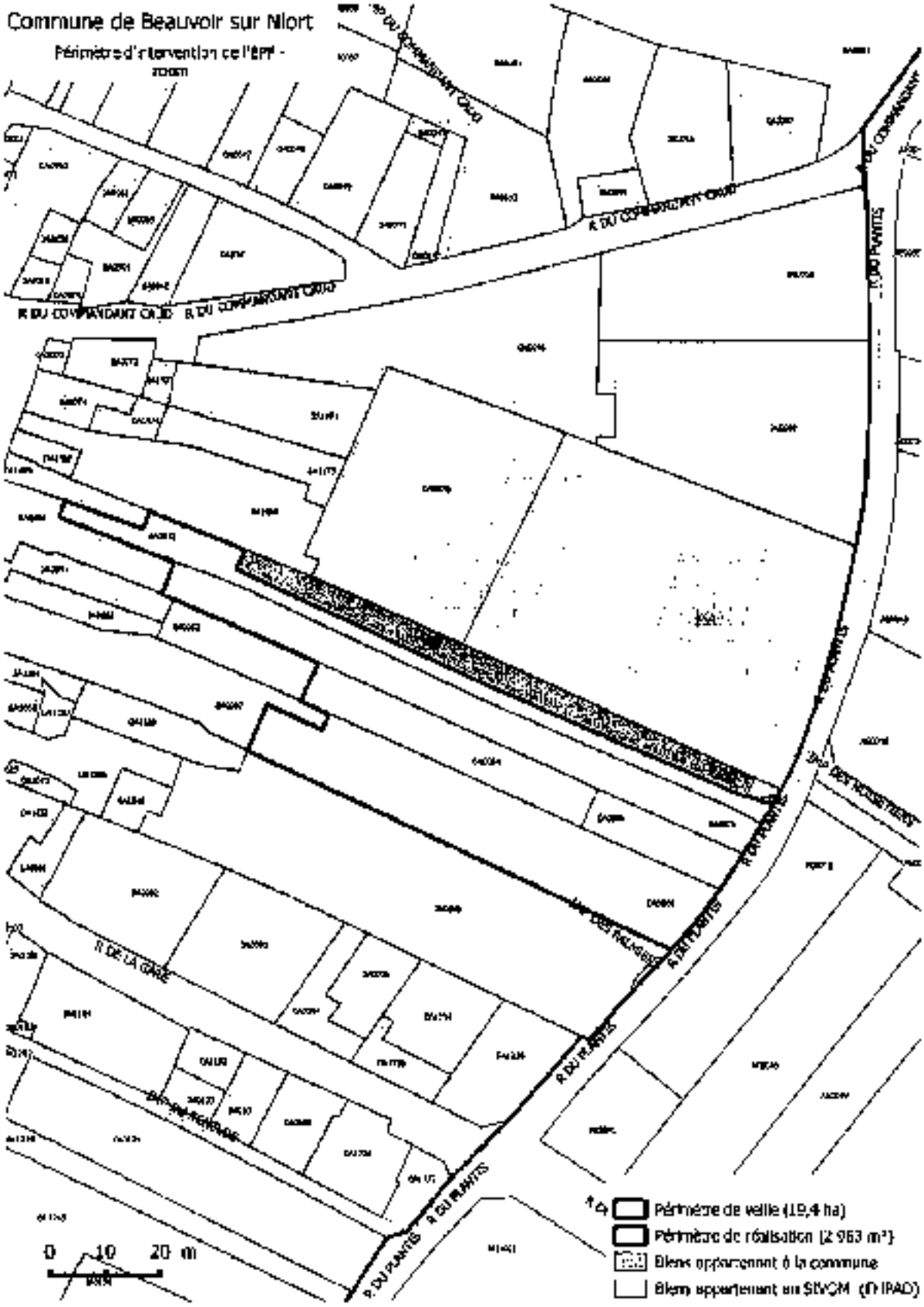
La Communauté d'agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 Niort cedex, représentée par son Président, Monsieur Jérôme BALOGE, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n°.....en date du..... 2017
Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **l'EPCI** »

d'autre part, et

L'établissement Public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex, représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « **l'EPF** »

d'autre part.

Commune de Beauvoir sur Niort
Périmètre d'intervention de l'EPF
Périmètre de veille (19,4 ha)
Périmètre de réalisation (2 963 m²)
Biens appartenant à la commune
Biens appartenant au SIVOM (EHPAD)


Commune de Beauvoir sur Niort
Périmètre d'intervention de l'EPF -
R. DU COMMANDANT CROIZ
R. DU PLANTIS
R. DE LA GARE
0 10 20 m
Périmètre de veille (19,4 ha)
Périmètre de réalisation (2 963 m²)
Biens appartenant à la commune
Biens appartenant au SIVOM (DIPAD)

3

PRÉAMBULE

La commune de Beauvoir-sur-Niort fait partie de la Communauté d'agglomération du Niortais (45 communes, environ 118 000 habitants au recensement de 2013) qui a conclu une convention-cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister, à leur demande, la Communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune de Beauvoir-sur-Niort

Située au Sud-Ouest du département des Deux-Sèvres à 16 km au sud de Niort et à 27 km au nord de Saint-Jean-d'Angély, la commune de Beauvoir-sur-Niort compte 1 800 habitants (au 1er janvier 2015). Son territoire communal s'étend sur 2 348 hectares, encadrés par la forêt de Chizé et celle de la Foye, respectivement à l'est et à l'ouest du territoire communal. Elle est traversée par la RD 650 (axe Niort/Hiersaux) et par la RD1 (axe Epannes/Chizé). Le territoire est également desservi par la ligne ferroviaire Niort/Saintes.

La commune de Beauvoir-sur-Niort est composée de plusieurs villages présentant un bâti ancien préservé : Le Fenestreau, Rimbault, le Commenier et La Revêtizon.
La commune compte deux monuments remarquables : une église romane du XIIe située au Commenier, classée monument historique, et le Moulin de Rimbault, propriété de la Commune, dont le site est inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

En matière d'équipements, de commerces et services, la commune est particulièrement bien dotée avec : un groupe scolaire, un EHPAD, 2 terrains de sports nouvellement créés à proximité du Moulin de Rimbault, un gymnase, un supermarché, une pharmacie, un cabinet médical, un magasin de jardinage, un fleuriste, 2 salons de coiffure, un magasin de meuble, un tabac-presse, 3 bar-restaurants, 2 boulangeries, une agence immobilière, un assureur, une auto-école, un garage, un contrôle technique et un institut de beauté.

En matière de logements, la Commune a souhaité lancer un projet de lotissement en accession sociale comprenant 12 à 15 logements sur le terrain anciennement occupé par le stade et à proximité immédiate des commerces et services.

Le projet de la Collectivité :

En parallèle de ce projet, la Commune souhaite, de manière générale, intervenir en centre-bourg afin de le revitaliser. A ce titre, la Commune a notamment ciblé une emprise délaissée permettant d'améliorer l'espace de circulation publique autour de l'EHPAD ainsi que permettre la construction de nouveaux logements.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai

2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.
C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique : dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité 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 :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier 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 Collectivité ,
- 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 d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-16-055 signée le , conformément aux délibérations du conseil communautaire du et du conseil d'administration du 25/11/2016.

Au vu des enjeux particuliers de la CAN, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CAN, il est convenu que le partenariat, conformément à sa convention cadre avec l'EPF, doit permettre à la CAN d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La CAN et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser le renouvellement urbain et conduire une politique de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Rénover les espaces publics des quartiers dégradés ou en forte déprise afin d'engager un effet levier à leur rénovation et redynamisation ;
- Renforcer significativement l'attractivité du parc immobilier existant des cœurs de bourg et de ville avec une production de logements de qualité à des coûts abordables par le plus grand nombre ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins successifs des parcours résidentiels ;
- Favoriser le développement économique et la création d'emplois commerciaux, tertiaires… par la création et la mise à disposition d'espaces d'activités en zone urbaine ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains et limiter l'étalement urbain à l'appui d'une politique foncière offensive.

ARTICLE 2, PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte (page 2) et correspondant au cœur de bourg.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.
L'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.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens

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

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte (page 2 et 3).

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Amélioration de la desserte piétonne et automobile de l'EHPAD et requalification d'espaces délaissés**

Site : Situé en cœur de bourg, entre l'EHPAD, le square de la Bibliothèque, la rue du Plantis et l'impasse des Palmiers, ce site représente une surface totale de 2 946 m² comprenant les parcelles cadastrées A n°78, 84, 85, 864 et 876. Ce site fait l'objet d'un emplacement réservé dans le PLU et correspond à des terrains enherbés et en friche.

Projet . Le projet de la Commune, sur ce site, consiste à améliorer la circulation aux abords de l'EHPAD en créant une nouvelle voirie dans le but de faciliter l'accès aux véhicules. Il s'agit également de créer un parking destiné au personnel et visiteurs de l'EHPAD.
Cet aménagement de voirie se cumule avec l'opportunité de raccordement piétonnier de la liaison existante entre l'EHPAD et la place de l'Hôtel de Ville et de création d'un cheminement sécurisé pour les scolaires qui se dirigent à partir de l'école vers le centre-bourg pour se rendre à la bibliothèque localisée à proximité immédiate de la maison de retraite et la salle communale des mariages.
La Commune souhaite également créer des logements sociaux pour personnes âgées sur la parcelle A n°864.
Le projet de la Commune se résume donc en une réorganisation des voies de circulation tout en renforçant le caractère urbain de ce lieu de transit, de travail et de résidence des personnes âgées

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention

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

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENTS MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité 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.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. - DUREE 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 collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le . . . . . en 4 exemplaires originaux

La Commune de Beauvoir-sur-Niort
Représentée par son Maire,

Jean BOULAIS

La Communauté d'agglomération du Niortais
Représentée par son Président,

Jérôme BALOGE

L'EPF de Poitou-Charentes
Représenté par son Directeur général,

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/XX en date du XX 2017.

Annexe n°1 . Convention cadre relative à l'action en centres-villes et en centres-bourgs

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-035

B 2017-38 convention opérationnelle d’action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Combrand, la Communauté d’Agglomération du Bocage Bressuirais et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-38

Approbation du projet : convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Combrand, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°79-14-012, signée le 7 avril 2015, entre la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Poitou-Charentes.

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Combrand, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

- 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

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUVENOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Combrand, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Description de la convention :

-Objet : revitalisation du centre-bourg et création de logements

Situé au Nord-Ouest du département des Deux-Sèvres, aux confins de la Vendée, et à 15 km de Bressuire, Combrand comptait 1 180 habitants en 2014 pour une superficie de 24,6 km².

La commune connaît une certaine dynamique, profitant de sa proximité avec le Bressuirais vers lequel elle est naturellement attirée, et le Bocage Vendéen avec lequel elle a gardé des liens culturels. L'esprit d'entreprise est très présent, avec notamment deux fabricants de meubles et une menuiserie, et le tissu associatif est riche. Depuis 1999, le nombre d'habitants enregistre une croissance modérée mais continue (+5,2 % entre 1999 et 2014).

En matière d'équipements et de commerces, la commune possède un groupe scolaire, un bar-restaurant, une boulangerie et un salon de coiffure.

En matière de logements, la commune a lancé plusieurs opérations de lotissements ce qui confirme le dynamisme du territoire, avec notamment le lotissement du « Clos La Fontaine » comprenant 10 lots à bâtir dont 6 restent à acquérir. De plus, la Commune s'est lancée dans la création d'un pôle intergénérationnel comprenant également 10 logements en lien avec la maison de retraite située à proximité, la construction de deux nouvelles classes d'école, de nouveaux locaux périscolaires, d'une nouvelle cuisine, d'une salle d'activité et de repas, et d'un cabinet infirmier.

La Commune souhaite intervenir sur des propriétés privées dans le but de restructurer une partie d'un îlot en centre-bourg par la création d'une offre de logements en réhabilitation et en densification.

-Montant : 500 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte. Il s'agit d'une vaste dent creuse pouvant accueillir à terme une opération de logements.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Opération en renouvellement urbain sur une partie d'îlot en centre-bourg**

Site : Ce site correspond à trois propriétés cadastrées A1. n°22, 27, 232, 233, 234 et 236 d'une surface totale de 3 781 m². Il s'agit d'un hangar, d'une maison vacante en partie en copropriété avec des dépendances en mauvais état, ainsi qu'une maison vacante comprenant un vaste terrain.

Projet : La commune souhaite restructurer cette emprise par la démolition de certains bâtiments (hangar et dépendances), la réhabilitation des maisons et la création d'une nouvelle offre de logements en densification sur l'espace non bâti

Commune de Combrand

BOCAGE BRESSUIRAIS

de Nouvelle-Aquitaine

CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-17-... D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE COMBRAND

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Combrand, dont le siège est situé 2 rue du Calvaire - 79140 COMBRAND, représentée par son Maire, Madame **Anne-Marie REVEAU**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 2017,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part, et

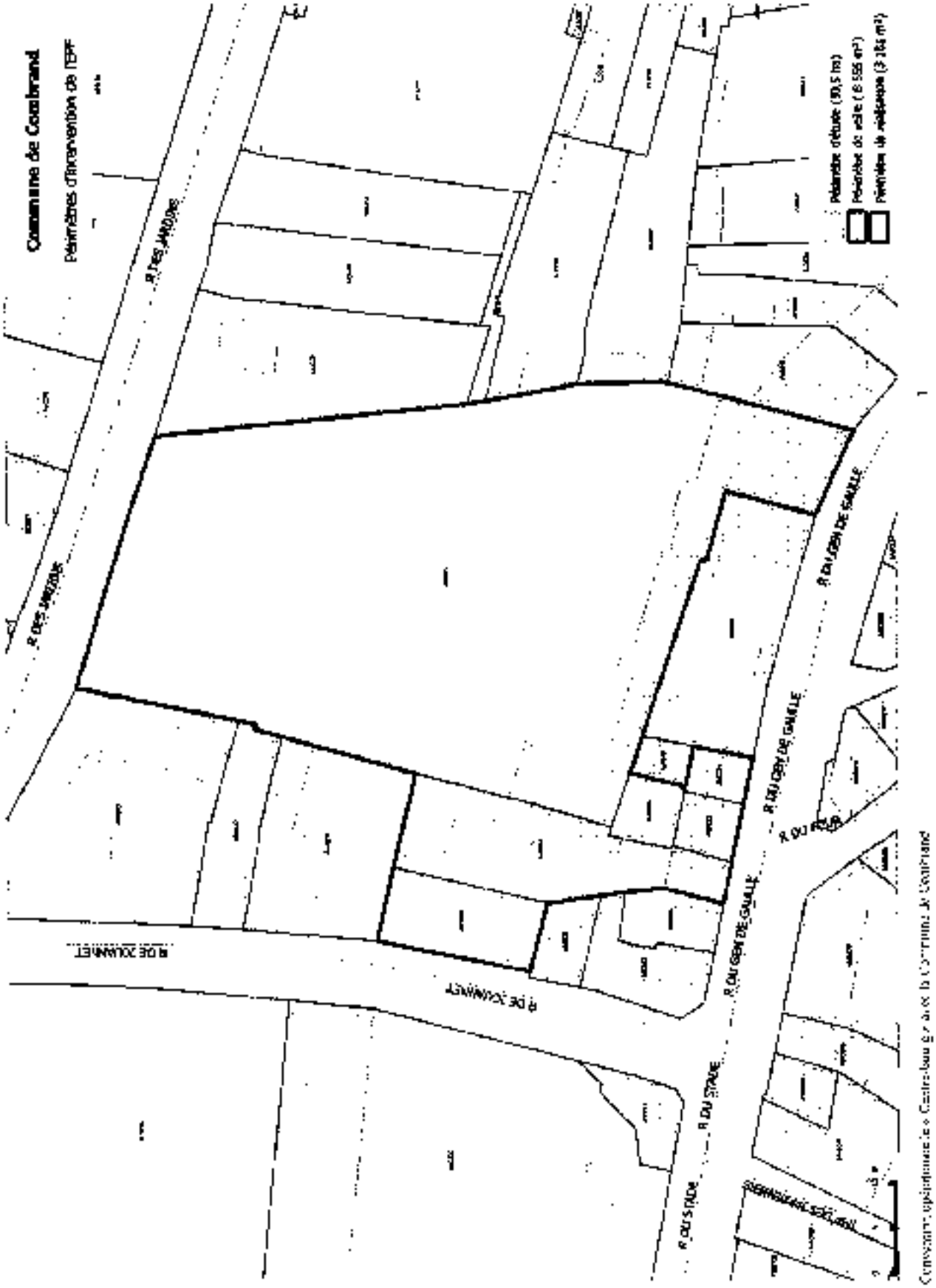
La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Vice-Président, Monsieur **Claude POUSIN**, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire n° DEL..... du 2017,
Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **l'EPCI** »

d'autre part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017-... du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « l'EPF »

d'autre part,

Convention opérationnelle « Centre-bourg » avec la Commune de Combrand


Commune de Combrand
Périmètres d'intervention de l'EPF
R DES JARDINS
R DES JARDINS
R DE SOUVANET
R DE SOUVANET
R DU STADE
R DU STADE
R DU GEN DE GAULLE
R DU GEN DE GAULLE
R DU GEN DE GAULLE
R DU PUIS
CHEMINEAU SOLEIL
Périmètre d'étude (30,5 ha)
Périmètre de zone (16 556 m²)
Périmètre de préemption (3 184 m²)

PRÉAMBULE

La commune de Combrand fait partie de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (44 communes, 72 023 habitants au recensement de 2011) qui a conclu une convention-cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister, à leur demande, la Communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune de Combrand

Situé au Nord-Ouest du département des Deux-Sèvres, aux confins de la Vendée, et à 15 km de Bressuire, Combrand comptait 1 180 habitants en 2014 pour une superficie de 24,6 km².

La commune connaît une certaine dynamique, profitant de sa proximité avec le Bressuirais vers lequel elle est naturellement attirée, et le Bocage Vendéen avec lequel elle a gardé des liens culturels. L'esprit d'entreprise est très présent, avec notamment deux fabricants de meubles et une menuiserie, et le tissu associatif est riche. Depuis 1999, le nombre d'habitants enregistre une croissance modérée mais continue (+5,2 % entre 1999 et 2014).

En matière d'équipements et de commerces, la commune possède un groupe scolaire, un bar-restaurant, une boulangerie et un salon de coiffure.

En matière de logements, la commune a lancé plusieurs opérations de lotissements ce qui confirme le dynamisme du territoire, avec notamment le lotissement du « Clos La Fontaine » comprenant 10 lots à bâtir dont 6 restent à acquérir. De plus, la Commune s'est lancée dans la création d'un pôle intergénérationnel comprenant également 10 logements en lien avec la maison de retraite située à proximité, la construction de deux nouvelles classes d'école, de nouveaux locaux périscolaires, d'une nouvelle cuisine, d'une salle d'activité et de repos, et d'un cabinet infirmier.

Le projet de la Collectivité :

La Commune souhaite intervenir sur des propriétés privées dans le but de restructurer une partie d'un îlot en centre-bourg par la création d'une offre de logements en réhabilitation et en densification.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.
C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan financier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité 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 :

ARTICLE I. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier 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 Collectivité ;
- 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

Article I.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-14-009 signée le 26 janvier 2015 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 15 décembre 2014 et du conseil d'administration du 9 décembre 2015 par délibération n°CA-2014-69.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté d'agglomération, il est convenu

que le partenariat doit permettre à la communauté d'agglomération d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine. Un des principaux objectifs de cette convention est d'organiser et structurer le développement du territoire dans l'espace à travers les différents niveaux d'armature (le pôle saintais, les pôles d'équilibre, les pôles de proximité et les communes rurales

Afin de pouvoir influer sur cette dynamique en application du PLH et du SCOT mis en place,la convention se donne comme objectif :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Optimiser le foncier des tissus urbains
- Limiter l'étalement urbain
- 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
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte (page 2).

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préferentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte (page 2). Il s'agit d'une vaste dent creuse pouvant accueillir à terme une opération de logements.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité

potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.
L'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.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte (page 2 et 3).

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Opération en renouvellement urbain sur une partie d'îlot en centre-bourg**

Site : Ce site correspond à trois propriétés cadastrées AL n°22, 27, 232, 233, 234 et 236 d'une surface totale de 2 181 m². Il s'agit d'un hangar, d'une maison vacante en partie en copropriété avec des dépendances en mauvais état, ainsi qu'une maison vacante comprenant un vaste terrain.

Projet : La commune souhaite restructurer cette emprise par la démolition de certains bâtiments (hangar et dépendances), la réhabilitation des maisons et la création d'une nouvelle offre de logements en densification sur l'espace non bâti.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention

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

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENT MILLE HORS TAXES (500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité 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.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE 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 collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le …… … … … …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Combrand
Représentée par son Maire,

Anne-Marie REVEAU

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais
Représentée par son Président,

Jean-Michel BERNIER

L'EPF de Poitou-Charentes
Représenté par son Directeur général,

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/XX en date du XX 2017.

<u>Annexe n°1</u> : Convention cadre relative à l'action en centres-villes et en centres-bourgs

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-036

B 2017-39 Convention d’action foncière pour le développement d’opérations en renouvellement urbain à l’échelle du bourg entre la commune des Trois-Moutiers, la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l’EPF (86)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-39

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain à l'échelle du bourg entre la commune des Trois-Moutiers, la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF (86)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°86-15-006, signée le 20 octobre 2015, entre la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF de Poitou-Charentes.

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de convention entre la commune des Trois-Moutiers, la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- 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

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain à l'échelle du bourg entre la commune des Trois-Moutiers, la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF (86)

Description de la convention :

-Objet : Développement de l'offre de logements

La commune des Trois-Moutiers fait partie de la Communauté de Communes du Pays Loudunais (CCPL) qui a conclu une convention cadre avec l'EPF Poitou-Charentes (annexée à la présente), afin d'assister à leur demande la CCPL et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, du commerce et de la reconquête de centre-bourgs.

La commune souhaite profiter des retombées économiques et démographiques induites par l'installation du Center Parcs sur son territoire, en développant son offre en logements, notamment par des opérations en renouvellement urbain au niveau des friches localisées dans le bourg.

La Commune a ainsi identifié deux fonciers à reconquérir, une ancienne laiterie à l'abandon située dans le cœur du bourg, et une ancienne coopérative agricole située à l'entrée du bourg sur l'axe principal de la commune (route des Monceils). Les deux ensembles bâtis devraient être mobilisés en renouvellement urbain dans la mesure où des opérations en réhabilitation s'avéreraient trop onéreuses au regard du marché immobilier local.

La Commune sollicite l'EPF pour son appui tant en termes d'ingénierie, de négociation, d'acquisition et de portage foncier afin que le projet communal puisse se réaliser dans les meilleures conditions.

-Montant : 400 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : sans objet

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur du bourg.

Périmètre de réalisation : Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 :**

Site : parcelles AH n°144, 337, 491, situées rue des Moustiers

Projet : Le site identifié est une ancienne laiterie située en centre-bourg, comprenant actuellement des bâtiments désaffectés et délaissés. La commune souhaite résorber cette « verrue » en la déconstruisant et la dépollution afin de créer un nouveau foncier en capacité d'accueillir de nouveaux logements sur son territoire.

- **Projet 2 :**

Site : parcelles ZW 398, 401, 402, 403, situées rue de la Gare.

Projet : Le site est une ancienne coopérative agricole à l'entrée du bourg comprenant d'anciens silos et des hangars laissés à l'abandon. La collectivité souhaiterait qu'une opération de reconversion soit envisagée sur ce site.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

COMMUNE DES
TROIS-MOUTIERS

CONVENTION OPERATIONNELLE N°86-17-... D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT D'OPERATIONS EN RENOUVELLEMENT URBAIN A L'ECHELLE DU BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DES TROIS-MOUTIERS

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS LOUDUNAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **Commune des Trois-Moutiers**, dont le siège est situé 14 avenue Aristide Gigot – 86120 LES TROIS-MOUTIERS, représentée par son maire, Madame Marie-Jeanne BELLAMY, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté de Communes du Pays Loudunais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 2 rue Fontaine d'Adam - 86200 LOUDUN, représentée par son Président, Monsieur Joël DAZAS, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du
Ci-après dénommée « **la CCPL** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Commune des Trois Moutiers
Périmètres d'intervention de l'EPF
Périmètre de veille (10 ha)
Périmètre de réalisation (3,1 ha)

PRÉAMBULE

La commune des Trois-Moutiers fait partie de la Communauté de Communes du Pays Loudunais (CCPL) qui a conclu une convention cadre avec l'EPF Poitou-Charentes (annexée à la présente), afin d'assister à leur demande la CCPL et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, du commerce et de la reconquête de centre-bourgs.

La Commune des TROIS-MOUTIERS :

La commune des Trois-Moutiers est située au nord-ouest du département de la Vienne, en région Nouvelle-Aquitaine. Limitrophe de Loudun, elle appartient à la Communauté de Communes du Pays Loudunais.
La commune comptait 1096 habitants en 2013. Elle bénéficie d'une croissance démographique régulière depuis une trentaine d'années, ayant notamment accueilli 56 nouveaux habitants entre 2008 et 2013. La construction s'est quant à elle établie à 19 logements sur la même période.
Elle est actuellement confrontée à un phénomène de vieillissement de sa population, avec un taux de 31,4% de personnes de 60 ans ou plus en 2013 (contre 26,1% à l'échelle départementale) d'où l'intérêt pour la commune d'avoir une offre en logements adaptée à ce public en cœur de bourg à proximité des commerce et services pour cette population.
Le parc de logements de la commune présente un taux de vacance de 8,8%, soit un volume de 46 logements. Cette forte part de logements vacants est liée à l'ancienneté du parc de logements, dont plus d'un tiers des logements ont été construits avant 1919, ainsi qu'avec la présence de plusieurs biens dégradés. La problématique est prégnante en centre-bourg où un enjeu de réinvestissement se pose. La commune est également marquée par la présence de friches agricoles dans son centre-bourg et à proximité immédiate.
Les Trois-Moutiers bénéficie par ailleurs d'une offre intéressante en services et commerces de proximité, avec une poste, un centre de secours, une école, une maison de retraite, une banque, une pharmacie, une supérette un bar-tabac ou encore une boulangerie.
Depuis juin 2015, Les Trois-Moutiers accueille avec la commune voisine de Morton un village de vacances Center Parcs, le « Bois aux Daims », s'étendant sur une surface de 250 ha et devant employer à terme environ 600 personnes.

Le Projet de la Commune :

La commune souhaite profiter des retombées économiques et démographiques induites par l'installation du Center Parcs en développant son offre en logements, notamment par des opérations en renouvellement urbain au niveau des friches localisées dans le bourg.
La Commune a ainsi identifié deux fonciers à reconquérir, une ancienne laiterie à l'abandon située dans le cœur du bourg, et une ancienne coopérative agricole située à l'entrée du bourg sur l'axe principal de la commune (route des Monteils). Les deux ensembles bâtis devraient être mobilisés en renouvellement urbain dans la mesure où des opérations en réhabilitation s'avéreraient trop onéreuses au regard du marché immobilier local.
La Commune sollicite l'EPF pour son appui tant en termes d'ingénierie, de négociation, d'acquisition et de portage foncier afin que le projet communal puisse se réaliser dans les meilleures conditions.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.
C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et sont particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois

complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adaptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité 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 :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier 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 Collectivité ;
- 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 de prix de revente des biens ou remboursement des études

Article1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CCPL rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-15-006 signée le 20 octobre 2015 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 16 septembre 2015 et du conseil d'administration du 6 octobre 2015.

Au vu des enjeux particuliers de la CCPL, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CCPL, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat :

- La gestion économe de l'espace avec une répartition de l'ouverture à l'urbanisation en fonction du niveau des équipements publics
- Densifier l'espace bâti
- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre la ville centre et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Limiter l'étalement urbain
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Encourager un développement économe de l'espace
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Favoriser un développement durable du territoire
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

La convention cadre contient notamment la réalisation d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier mutable

ARTICLE 2. - PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

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

Ce périmètre correspond au secteur du bourg (carte en annexe).

Le bourg de la commune des Trois Moutiers est constitué de multiples emprises foncières et immobilières représentant des enjeux importants dans le cadre de potentielles opérations en réhabilitation et en renouvellement urbain. A ce titre, le périmètre de veille foncière inscrit dans le cadre de la présente convention permettra à la commune de solliciter l'EPF selon les opportunités qui pourraient se présenter à l'échelle du bourg.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant.
Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable
L'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.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre au cas par cas.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 :**

Site : parcelles AH n°144, 337, 491, situées rue des Moustiers.
Projet : Le site identifié est une ancienne laiterie située en centre-bourg, comprenant actuellement des bâtiments désaffectés et délabrés. La commune souhaite résorber cette « verrue » en la déconstruisant et la dépolluant afin de créer un nouveau foncier en capacité d'accueillir de nouveaux logements sur son territoire.

- **Projet 2 :**

Site : parcelles ZW 398, 400, 402, 403, situées rue de la Gare.
Projet : Le site est une ancienne coopérative agricole à l'entrée du bourg comprenant d'anciens silos et des hangars laissés à l'abandon. La collectivité souhaiterait qu'une opération de reconversion soit envisagée sur ce site.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Une étude de pré-faisabilité pourra éventuellement être réalisée à l'échelle de ces sites identifiés afin d'étudier la faisabilité technique et financière d'opérations en renouvellement urbain. Cette étude pourrait potentiellement intégrée la réflexion relative à la reconversion de l'ancienne gendarmerie située en cœur de bourg et détenue par la collectivité aujourd'hui.

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

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (400 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, sont le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE 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 5 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le …… …… en 4 exemplaires originaux

La Commune des Trois-Moutiers représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général,

Marie-Jeanne BELLAMY **Philippe GRALL**

La Communauté de Communes
du Pays Loudunais
représentée par son Président,

Joël DAZAS

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/029 en date du 28 février 2017.

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention
Annexe n° 2 : Convention cadre

9

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-037

B 2017-40 Convention d’action foncière pour revitalisation du centre bourg entre la Commune de Graves Saint Amant, Grand Cognac Communauté d’Agglomération et l’EPF (16)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-40

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour revitalisation du centre bourg entre la Commune de Graves Saint Amant, Grand Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF (16)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°16-15-003 signée le 14 décembre 2016, entre Grand Cognac Communauté de communes et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de Convention entre la Commune de Graves Saint Amant, Grand Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- 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
Bordeaux, le 07 JUIN 2017
Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour revitalisation du centre bourg entre la Commune de Graves Saint Amant, Grand Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF (16)

Description de la convention :

-Objet : Revitalisation du centre bourg

Dans la cadre de la reconversion de bourg et soucieuse de limiter ses extensions urbaines afin de préserver son cadre de vie et de mettre en valeur son patrimoine architectural et naturel, la Commune souhaite profiter de l'arrivée de la Voie Douce pour capter une partie du tourisme fluvial en développant une activité commerciale et culturelle
En ce sens, deux sites ont été repérés par la Collectivité en vue de mener à bien son projet politique et économique.

-Montant : 70 000 €

-Durée : 4 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : sans objet

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur « Propriété Quaie

Cette propriété appartenant au CCAS de la Ville d'Angoulême, actuellement vacant, est située à proximité immédiate du fleuve Charente et représente une opportunité de développement d'une activité en lien avec la future Voie Douce. Divers projets peuvent être envisagés sur ce foncier, de l'hébergement temporaire de loisirs, au logement pérenne en passant par une activité économique.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable

Un travail préalable entre la Collectivité, Grand Cognac et l'EPF pourra être menée afin de définir un projet sur ce foncier, ainsi que l'implication des différents partenaires.

Périmètre de réalisation : Le périmètre de réalisation définit correspond au projet « Le bourg de Saint Amant ».

Dans le cadre du réaménagement de la traversée du bourg ainsi que du réaménagement prévu de la place en lien avec le projet de Voie Douce, Angoulême-Mérpins, la Collectivité a identifié un foncier à acquérir en vue d'une part d'engager une démolition pour élargir la chaussée et d'autre part pour porter un projet de commerce, de type « café associatif » ou de bar-restaurant.

Sur ce périmètre, la Collectivité, Grand Cognac et l'EPF pourront engager un travail particulier de préfaisabilité avec l'ADD 16, le CAUE 16 et la SEM Territoire Charente, afin d'étudier la réalisation technique et financière de cette opération.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA
D'ACTION FONCIERE POUR REVITALISATION DU CENTRE BOURG
ENTRE LA COMMUNE DE GRAVES SAINT AMANT
GRAND COGNAC COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Graves Saint Amant, dont le siège est situé –Le Bourg de Saint Amant - 16 120 Graves Saint Amant, représentée par son maire, Monsieur Christian JOBIT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération de Grand Cognac , établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 6 rue de Valdèpenas – 16100 COGNAC représentée par, son Président Monsieur Michel GOURINCHAS, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **Grand Cognac** » ;

et

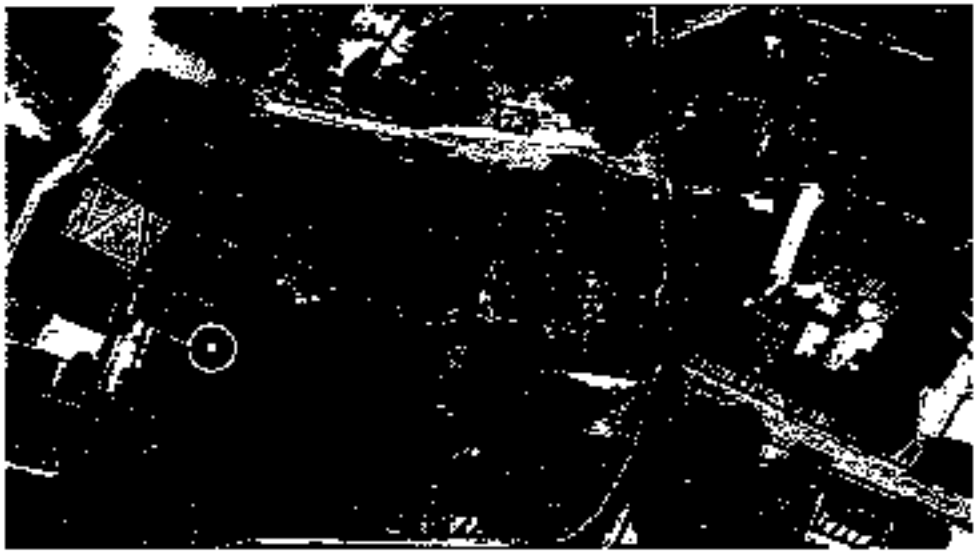
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,

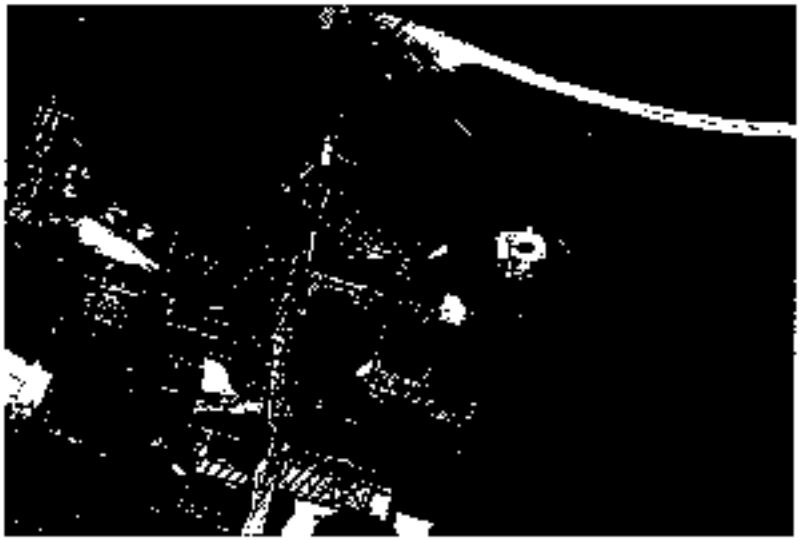
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Commune de Graves Saint Amant
Périmètre d'intervention de l'EPF
Périmètre d'intervention de l'EPF
Périmètre de veille (422 m²)
Périmètre de réalisation (104 m²)
N
E

Identification des périmètres d'intervention





3

PRÉAMBULE

La Commune de Graves Saint Amant

La commune de Graves Saint Amant fait partie de Grand Cognac Communauté d'Agglomération depuis le 1er janvier 2017.
Entouré par les communes d'Angeac-Charente, Bassac et Saint-Simon, Graves-Saint-Amant est situé à équidistance de Cognac et d'Angoulême (19km). Traversée par la Charente, la commune actuelle date du 1er janvier 1997 suite au regroupement des deux bourgs de Graves et Saint Amant.
Sans pouvoir comparer la démographie avant cette date la commune actuelle connait une stabilité démographique depuis 1999, et compte 238 habitants.
Commune de Petite Champagne, Graves Saint Amant est marquée par la double influence du fleuve Charente et de l'activité viticole, mais aussi par un patrimoine architectural riche de ses deux églises du XIIème et XVIIème siècles ainsi que d'un château du XVIème.
Déjà animée par le tourisme fluvial (halte fluviale), la commune va par ailleurs être desservie par la Voie Douce, entre Angoulême et Merpins accentuant encore son attractivité basée sur un environnement et un cadre de vie préservés.

Le Projet de la Commune :

Dans le cadre de la reconversion de bourg et soucieuse de limiter ses extensions urbaines afin de préserver son cadre de vie et de mettre en valeur son patrimoine architectural et naturel, la Commune souhaite profiter de l'arrivée de la Voie Douce pour capter une partie du tourisme fluvial en développant une activité commerciale et culturelle.
En ce sens, deux sites ont été repérés par la Collectivité en vue de mener à bien son projet politique et économique.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par 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.
C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs

et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;

- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ,
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité 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 :

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier 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 Collectivité ;
- 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 rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°16-15-003 signée le 14/12/2016, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 12/11/2015 et du conseil d'administration du 17/03/2015.

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale.
Grand Cognac et l'EPF sont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur du développement économique et du développement de l'offre de logements abordables permettant la requalification des centres-villes et centre-bourg. L'EPF, par la présente convention cadre, accompagnera la Communauté de Communes 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

- **L'objet de la convention :** redynamiser les centres bourgs à travers la reconquête des logements vacants, le soutien aux commerces de proximité et la production de logements abordables. Privilégier le renouvellement urbain, la requalification de friches et la reconversion de fonciers économiques.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre est sans objet

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur « Propriété Quaio (carte en annexe).
Cette propriété appartenant au CCAS de la Ville d'Angoulême, actuellement vacant, est située à proximité immédiate du fleuve Charente et représente une opportunité de développement d'une activité en lien avec la future Voie Douce. Divers projets peuvent être envisagés sur ce foncier, de l'hébergement temporaire de loisirs, au logement pérenne en passant par une activité économique

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable.

Un travail préalable entre la Collectivité, Grand Cognac et l'EPF pourra être menée afin de définir un projet sur ce foncier, ainsi que l'implication des différents partenaires.

Cependant, l'EPF pourra dans une démarche de veille foncière éventuellement se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.
L'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.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPF sur ce périmètre.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Le périmètre de réalisation définit correspond au projet « Le bourg de Saint Amant »:

Dans le cadre du réaménagement de la traversée du bourg ainsi que du réaménagement prévu de la place en lien avec le projet de Voie Douce, Angoulême-Marpiac, la Collectivité a identifié un foncier à acquérir en vue d'une part d'engager une démolition pour élargir la chaussée et d'autre part pour porter un projet de commerce, de type « café associatif » ou de bar-restaurant.
Sur ce périmètre, la Collectivité, Grand Cognac et l'EPF pourront engager un travail particulier de préfaisabilité avec l'ATD 16, le CAUE 16 et la SEM Territoire Charente, afin d'étudier la réalisation technique et financière de cette opération.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 70 000 € (soixante-dix mille euros) HT.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, sous le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 4 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 4 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Graves Saint Amant
représentée par son Maire,

Christian JOBIT

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

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération
de Grand Cognac
représentée par son Président,

Michel GOURINCHAS

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20.../... en date du ..... 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention
Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-038

B 2017-41 Avenant n°2 à la convention n°17-14-034 en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Villars Les Bois, la Communauté d'Agglomération de Saintes et de l'EPF (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-41

Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-14-034 en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Villars Les Bois, la Communauté d'Agglomération de Saintes et de l'EPF (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°17-14-009, signée le 26 janvier 2015, entre la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention n°17-14-034, signée le 2 novembre 2015 entre la Commune de Villars Les Bois, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 12 mai 2016,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet d'avenant n°2 à la convention n°17-14-034 entre la Commune de Villars Les Bois, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

– AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région.

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-14-034 en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Villars Les Bois, la Communauté d'Agglomération de Saintes et de l'EPF (17)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-14-034 entre la la Commune de Villars Les Bois, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 2 novembre 2015 ainsi que l'avenant n°1 signé le 12 mai 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-**Objet** : centre-bourg et logements

-**Signature initiale** : 2 novembre 2015

-**Durée** : 2 novembre 2019

-**Montant maximal** : 70 000 €

Description de l'avenant :

Signée depuis le 2 novembre 2015, la convention avec la Commune de Villars les Bois a permis durant sa première phase, d'entamer des négociations avec plusieurs propriétaires sur les fonciers identifiés, mais aussi d'évaluer les prix du marché immobilier et foncier. La deuxième phase de cette convention prévoyait une démarche d'acquisition plus prononcée, notamment sur le hameau de Chautabey. Ce hameau en partie composé par des friches urbaines (maisons en ruines) qui représentent un véritable potentiel foncier pour la production de logement.

Au vu des opportunités d'acquisition et de l'avancement des négociations, il s'est avéré nécessaire d'élargir le périmètre d'étude initial et de pouvoir inclure au sein de ce dernier, un périmètre d'intervention par un avenant n°1 signé le 21 juillet 2016. Cet avenant n°1 avait donc pour objet d'inclure un nouveau périmètre d'étude comportant la création de périmètres réalisation, non définis au sein de la convention initiale. L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention n'avait pas été modifiés par le présent avenant.

Depuis, l'EPF est en phase d'acquérir quatre biens et va devoir engager les démolitions, il convient donc de modifier l'engagement financier pour anticiper ces acquisitions ainsi que les travaux à réaliser.

-Objet de l'avenant : modification de l'engagement financier

-Montant : 150 000 €

-Durée : inchangée

-Périmètres : inchangés

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

VILLARS LES BOIS

AVENANT N°2

CONVENTION ADHESION PROJET N°CCA 17-14-034
EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE VILLARS LES BOIS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La **Commune de Villars les Bois,** dont le siège est situé – Mairie – 39 rue de la Mairie– 17 770 VILLARS LES BOIS – représentée par son maire, Monsieur Fabrice Barusseau, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du . ……..,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

et

La **Communauté d'Agglomération de Saintes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES – représentée par Monsieur Jean Claude CLASSIQUE son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du . ……,

Ci-après dénommée « **CDA** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

Signée depuis le 2 novembre 2015, la convention avec la Commune de Villars les Bois a permis durant sa première phase, d'entamer des négociations avec plusieurs propriétaires sur les fonciers identifiés, mais aussi d'évaluer les prix du marché immobilier et foncier. La deuxième phase de cette convention prévoyait une démarche d'acquisition plus prononcée, notamment sur le hameau de Chantabry. Ce hameau en partie composé par des friches urbaines (maisons en ruines) qui représentent un véritable potentiel foncier pour la production de logement.

Au vu des opportunités d'acquisition et de l'avancement des négociations, il s'est avéré nécessaire d'élargir le périmètre d'étude initial et de pouvoir inclure au sein de ce dernier, un périmètre d'intervention par un avenant n°1 signé le 21 juillet 2016. Cet avenant n°1 avait donc pour objet d'inclure un nouveau périmètre d'étude comportant la création de périmètres réalisation, non définis au sein de la convention initiale. L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention n'avant pas été modifiés par le présent avenant.

Depuis, l'EPF est en phase d'acquérir quatre biens et va devoir engager les démolitions, il convient donc de modifier l'engagement financier pour anticiper ces acquisitions ainsi que les travaux à réaliser.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – Modification de l'engagement financier global au titre de la convention

L'article 1 de cet avenant vient modifier et remplacer l'article 3 relatif à l'engagement financier global au titre de la convention initiale :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 150 000 € (Cent cinquante mille euros).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité 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 de portage et des études.

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le …… ……. en 4 exemplaires originaux

La Commune de Villars les Bois représentée par son Maire.	L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général,

Fabrice BARUSSEAU **Philippe GRALL**

La Communauté d'Agglomération de Saintes
représentée par son Président

Jean Claude CLASSIQUE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/ en date du. . … ……..

Annexe n°1 : Convention signée
Annexe n°2 : avenant n°1 signé

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

VILLARS LES BOIS

Entre

La Commune de Villars les Bois, dont le siège est situé – Mairie – 39 r.e de la Mairie - 17 170 VILLARS LES BOIS – représentée par son maire, Monsieur Patrice Barraseau, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du [illegible] 2015.
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 108 SAINTES- représentée par Monsieur Jean Claude CLASSIQUE son Président dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du [illegible] 14 ;
Ci-après dénommée « CDA » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est : – 103, bd du Grand Cerf-CE 70452 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe DRAULT son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2015-[illegible] en date du [illegible] avril 2015.
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de VILLARS LES BOIS fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à la demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement durable dans le cadre du développement urbain ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes généraux et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Signée depuis le 2 novembre 2015, la convention avec la Commune de Villars les Bois a permis durant sa première phase d'entamer des négociations avec plusieurs propriétaires sur les fonciers identifiés, mais aussi d'évoluer les prix du marché immobilier et foncier.

La deuxième phase de cette convention prévoit une démarche d'acquisition plus prononcée notamment sur le hameau de Chambray.
Ce hameau est partiellement occupé par des friches urbaines (maisons en ruines) qui représentent un véritable potentiel foncier pour la production de logements.

Au vu des opportunités d'acquisition et de l'avancement des négociations, il est nécessaire d'étendre le périmètre d'étude initial et de prévoir cette au sud de celui-ci un périmètre d'intervention.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant. Ce dernier a pour objet d'inclure un nouveau périmètre d'étude comportant la création de périmètres d'intervention non définis au sein de la convention initiale.

Article 1 – Création des périmètres de réalisation.

Cet article vient compléter l'article 2.2 modifié du périmètre de réalisation de la convention initiale.

La création de cinq périmètres de réalisation a été envisagée. La composition est : la location des dents creuses et des logements vacants, présentant le potentiel d'aménagements prioritaires pour répondre aux besoins de la commune. Ils représentent une superficie de 3 600 m².

Article 2 – Modification du périmètre d'étude.

Cet article vient compléter l'article 2.1 modifié du périmètre d'étude de la convention initiale.

Afin d'englober l'ensemble des zones identifiées comme périmètres de réalisation, le périmètre d'étude vie légèrement évolué. Il s'étend sur une superficie de 700 m².

ARTICLE 3 – Modification des engagements de la ville.

Cet article vient compléter l'article 2.3 relatif au périmètre de réalisation de la convention initiale.

Phrasage envisagé pour le projet :

2016 : Acquisition foncière et réalisation d'une étude de pré-faisabilité simple si besoin

2016 – 2017 : Sélection d'un opérateur

2017 – 2018 : Début des travaux

Les autres dispositions demeurent identiques, notamment l'engagement à la commune sur la faisabilité et la sélection de l'opérateur.

Fait à Poitiers, le 21 JUIN 2016 en 3 exemplaires originaux

La Commune de Villars les Bois représentée par son Maire, Fabrice BARLESEUX	L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général, Philippe GERALD

La Communauté d'Agglomération de Saintes représentée par son Président, Bernard BEAUDET

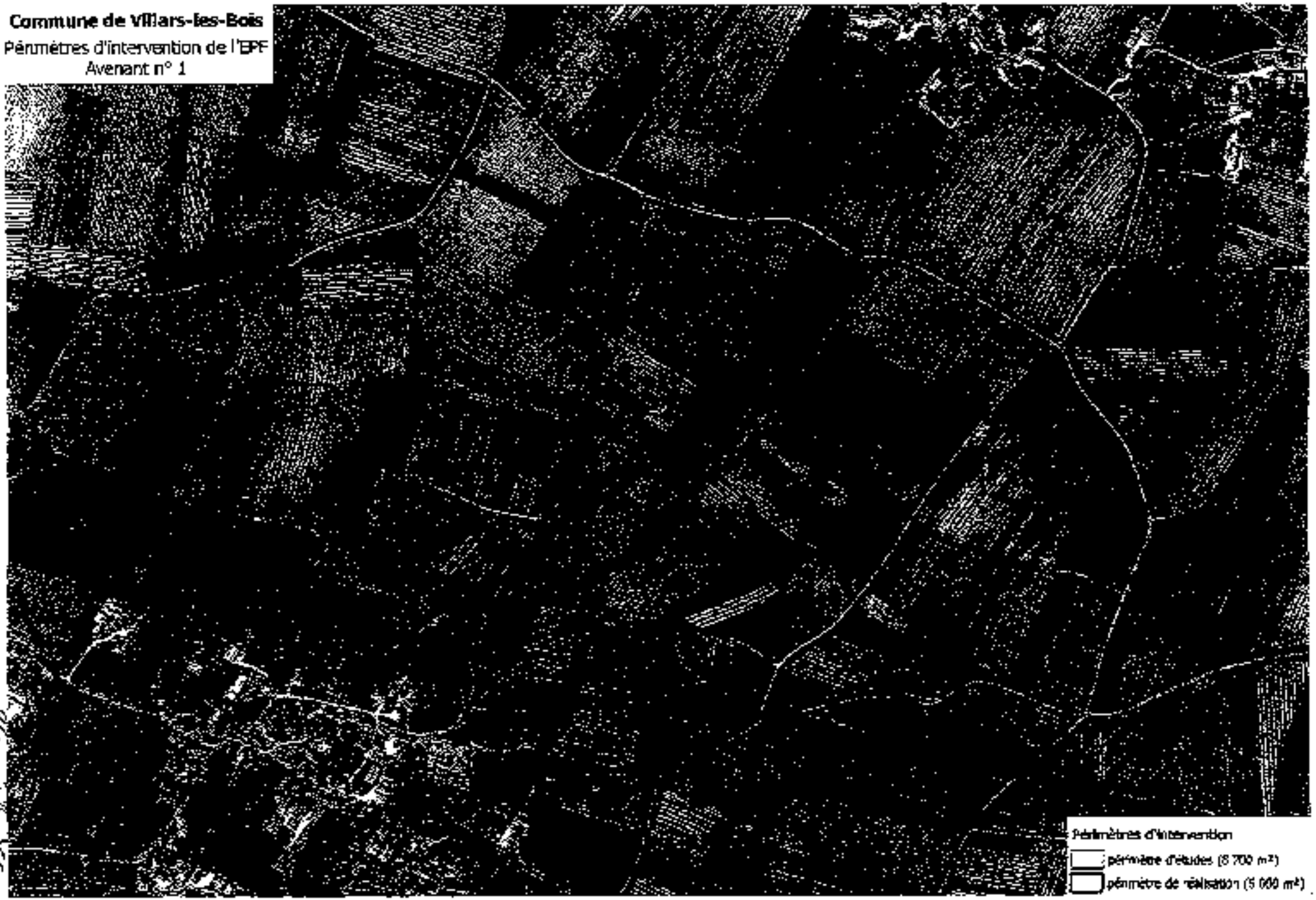
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier Hubert DELAIRON n° 20.50 en date du [illegible]

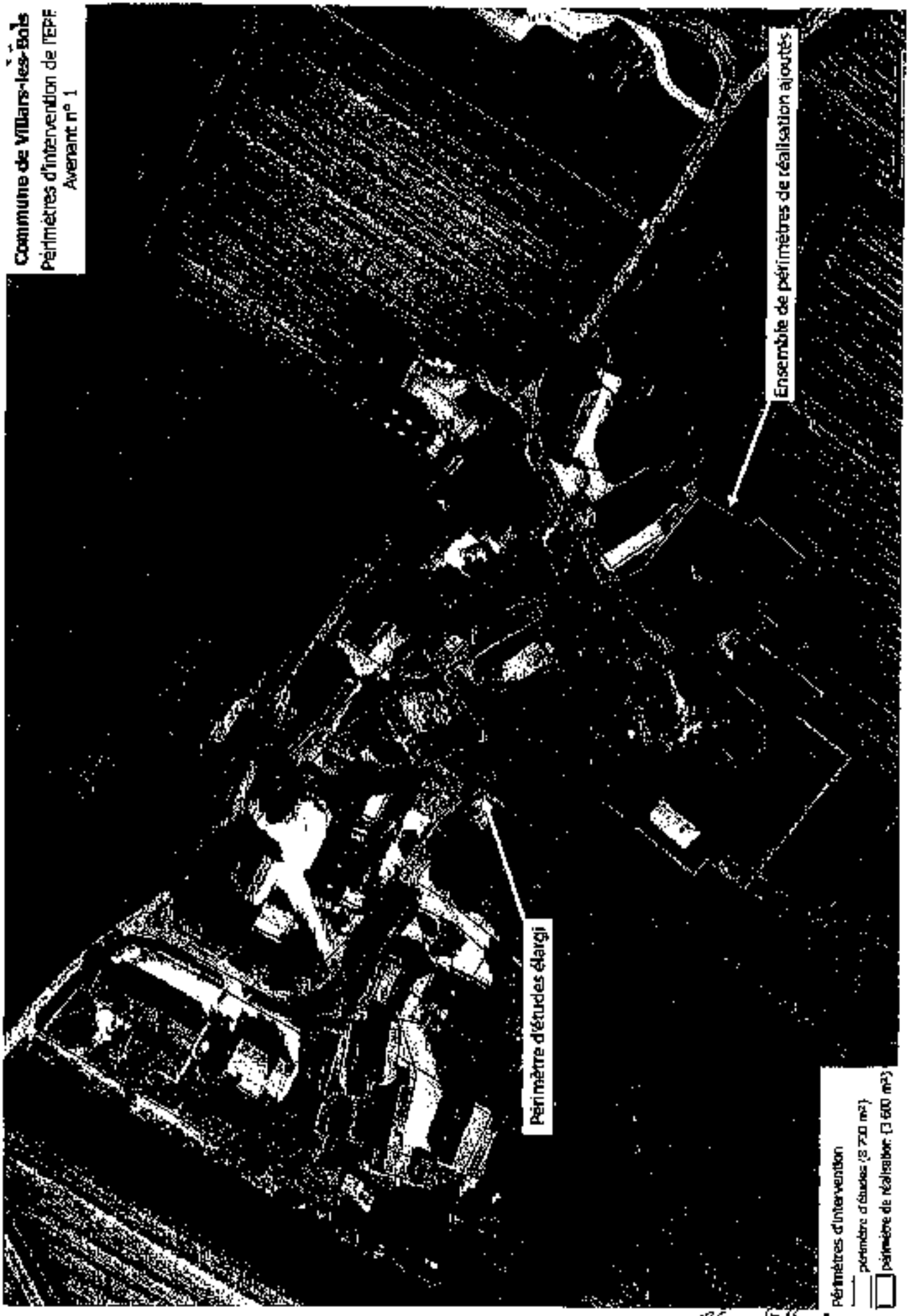
Annexe n°1 : Convention cadre

Annexe n°2 : Plan de zone par secteur des différents périmètres d'intervention

Commune de Villars-les-Bois
Périmètres d'intervention de l'EPF
Avenant n° 2

Périmètre d'intervention
périmètre de réserve (6 000 m²)


Commune de Villars-les-Bois
Périmètres d'intervention de l'EPF
Avenant n° 1
Périmètres d'intervention
périmètre d'études (8 700 m²)
périmètre de réalisation (5 000 m²)


Commune de Villars-les-Bois
Périmètres d'intervention de l'EPF
Avenant n° 1
Ensemble de périmètres de réalisation ajoutés
Périmètre d'études élargi
Périmètres d'intervention
périmètre d'études (8 730 m²)
périmètre de réalisation (3 600 m²)

PG FD JC

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

la Charente Maritime
COMMUNE DE VILLARS LES BOIS

Saintes
CONVENTION D'OPÉRATIONS [illegible]

EPF de Poitou-Charentes

Entre

La Commune de Villars les Bois, dont le siège est situé – Mairie – 39 rue de la Mairie – 17770 VILLARS LES BOIS – représentée par son maire, Monsieur Fabrice Barraseau, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2013,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17100 SAINTES - représentée par Monsieur Jean Philippe MACHON son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2014
Ci-après désignée « CDA » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – l'immeuble le Comédie, 15-22 Boulevard Jean-d'Arc, CS 70432 – 86021 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GIRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-85 en date du 9 décembre 2014.
Ci-après désigné « EPF » ,

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de VILLARS LES BOIS fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'associer à leur démarche l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable améliorer et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 du Conseil notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

Le Projet de la Commune :

1/ Réhabilitation d'un immeuble, Chemin Vert, par la reconquête du bâti lié à l'habitat.
Le territoire offre peu de possibilité de construction nouvelle, secteur très dense en exploitations viticoles, peu de foncier disponible.

L'objectif est donc de réaliser le bâti ancien tout en essayant de projeter des logements très basse consommation. Deux à trois familles ou jeunes couples pourraient bénéficier de ces logements dont la typologie reste à déterminer. Nous mangeons sur le territoire de la Saintonge Romane de logements sociaux pouvant accueillir des familles, cela pourrait offrir une opportunité aux bailleurs locaux.

Vu les capacités financières de la commune (270 habitants) il serait souhaitable que ce projet soit intégralement réalisé par un opérateur le plus rapidement possible.

2/ Une opération mixte d'habitat en centre bourg propose une image négative de la commune
Deux pistes sont possibles :
- L'implantation de logements ex-nihilo dans Estu déjà constitué,
- La réprise de un bâtiment pour une nouvelle entreprise

Point important, dans cette ruine avait été ajoutée des cloches, plusieurs fois. L'élevage ou est effectué grâce au concours des services de la préfecture.

La Commune de Villars les Bois

Commune de 270 habitants, Villars les Bois est située au Centre Est de la Charente Maritime et appartient à la Communauté d'Agglomération de Saintes. A 4,5km de Cognac, le cultivar de la vigne marque l'identité communale. En matière, près des 2/3 de la commune est occupée par la vigne, particulièrement dans l'aire des Plos Bois.

La commune a connu son apogée en nombre de population en 1836 avec plus de 600 habitants. Depuis cette date et jusqu'en 1946, Villars Les Bois a perdu plus de la moitié de sa population. Entre 1962 et 2005, la population globale est évolutive pour atteindre un plus bas avec 248 habitants. La dernière période recensée marque un retour à la croissance.
La population de la Commune est plutôt jeune avec 30% de 20-39 ans contre 25% de plus de 60 ans. Tout en étant proche de Saintes et Cognac elle conserve une centralité locale en termes d'emplois, 32,1% des actifs de la commune y travaillent. Le parc de logements de la Commune est le reflet de la dynamique démographique. Ainsi, la diminution de la population a entraîné un faible taux de constructions et le maintien d'une part de logements anciens élevée. 2/3 du bâti des résidences datent d'avant 1945. Par ailleurs, le nombre de résidences principales évolue faiblement (112 entre 1999 et 2011). A contrario, fortes de son dynamisme géographique privilégiée et d'un cadre de vie de qualité, la commune attire une population en recherche de

[redacted]

[illegible] (de 1 janvier 2009 et 2011). Enfin, en raison d'une division démographique toujours le nombre de logements vacants est concentré pour une commune de cette taille (15% du parc).
Ces 21 logements vacants sont autant d'opportunités de retrouver une dynamique démographique préférer soit en préservant un bâti riche de qualité et en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles.

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 notamment de diversifier le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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 différent des territoires par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation de travaux nécessaires à l'accomplissement de ses missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF au service de l'égalité des territoires sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourg, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- améliorer la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles ; les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions au centre bourg devront seront privilégiées au regard des enjeux d'intégration, ventilation et maillage du territoire. [illegible] ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de l'accueil des populations et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité d'équipements et de recherche ;
  favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des limites urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales en l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF intervendra en appui des collectivités qui le solliciteront ;
  conforte la sanctuarisation des espaces naturels et contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à conforter sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

[redacted]

parcelles [illegible] et à la [illegible] des espaces naturels. Il recherche et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la prévention contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les opérateurs.

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Elles permettent en particulier de veiller à limiter le risque social et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'anticiper 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 intégrant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Aussi, économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de réaménagement de friches urbaines ou de requalification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

[redacted]

Article 1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CDA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclination de la convention cadre n° [illegible] signée le [illegible] conformément aux délibérations du conseil communautaire du [illegible] et du conseil d'administration du [illegible].

Au vu des objectifs particuliers de la CDA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CDA, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CDA d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des potentiels locaux et la réduction des bourgs-dortoirs marqués par un nombre croissant de logements vacants et la diversification des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphérie et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine. Un des principaux objectifs de cette convention est d'organiser et structurer le développement du territoire dans l'espace à travers les différents niveaux d'armature de ville sanitaire, les pôles d'équipement, les pôles de proximité et les commerces ruraux.

Afin de pouvoir mettre en cette dynamique en application du PLH et du SCOT, nous en place la convention en poursuivant les objectifs :

- Inverser un renouvellement réel de la population et réduire le déséquilibre entre les villes-centres et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des centres de bourg en rénovation et la réinvestir, en conformant l'habitat privé
- Optimiser le foncier des zones d'activité
- Diminuer l'étalement urbain

- Stimuler une offre de logements variée et diversifiée à l'usage de logement sur bassins de territoire [illegible]
- Favoriser la production de logements abordables
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prévoir la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non réhabilitées.
- Subventionner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur vue de [illegible], la mixité des autres zones d'activité, ou la possibilité d'un raccordement ferroviaire.

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF 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 menées dans le cadre de la convention ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier 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 DCP, 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 Collectivité ;
- Réalisation de travaux, notamment de démolition/dépollution et mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis
- Fournissement de subventions différentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser des perceptions à l'EPF.

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

Deux zones de périmètres sont définies dans la présente. En premier lieu, un périmètre de réalisation est défini. Sur ce périmètre il s'agit de mener des négociations en vue de l'acquisition de foncier sur un réservoir des études préalables (localisation des besoins de la commune, du projet et de son équilibre financier) afin de solliciter l'intervention de l'EPF et de la Commune.

Dans un second temps, un périmètre d'études est instauré. Il permet de mettre en place une veille foncière active afin d'anticiper la réalisation d'un projet sur le bureau de Chevaliey et de déterminer l'opportunité d'acquérir d'autres biens.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et la CDA réalisent des études, avec l'accompagnement de l'EPF.

Ce périmètre correspond à une partie du bourg de Chevaliey (zone en rouge).

La Collectivité et la CDA s'engagent sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Cependant, les études impliquent une implication forte en ayant humain et matériel de la part de la Collectivité.

Le référentiel foncier a pour objet :

- dans un premier temps, la préservation des besoins du territoire
- dans un second temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

  Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études permettront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

  Elles doivent donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un phasage et ensuite les propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

  Les études opérationnelles qui pourraient être menées ultérieurement pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet « en faisant des études

Les études sont définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession qui à aucune acquisition n'en en bien est remboursé par la commune au fur et à mesure des dépenses engagées. Certaines études doivent être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

La Collectivité et la CDA possèdent les éléments suivants, qui pourront alimenter les études à réaliser. Les documents correspondants ont été communiqués à l'EPF avant la signature de la convention :

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

Au vu des études déjà réalisées par la Collectivité et des réflexions en cours, il peut être dès lors de ne pas oublier l'ensemble des étapes du référentiel foncier.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après la signature de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'intervention et de veille d'une stratégie foncière sur le territoire.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Les principales périodes de l'intervention de l'EPF, prévues par cette convention, sont les suivantes :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas compromettre l'intention aux propriétaires.

  Pour la gestion : les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf revendications justifiant un traitement particulier.

- Pour la cession, il convient soit le recours à un opérateur après appel à concurrence
  La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme,
  Le prix de rachat est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).
  Des clauses opératoires, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

Les différents secteurs identifiés par la Commune sont les suivants :

- Projet 1 : « Parcelles AI 212 – 215 »

Ce site correspond à une ancienne usine textile depuis une quinzaine d'années située en plein centre de bourg et offrant un usage négative de la commune. Ce foncier disponible pourrait permettre l'implantation de logements en renouvellement urbain au sein du tissu déjà constitué.

Calendrier indicatif :
2014 - 2015 : lancement des études
2014 - 2015 : Négociation
2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : Les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à une opération et ne nécessitent aucune modification

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 70 000 €.
La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à les demander en fonction de la réglementation en vigueur.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité 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 de portage et des études.

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 – Durée de la convention

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectué au titre de la première ordonnance des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 2 ans après la signature de cette dernière.

Si aucun des sites faisant impliquant des efforts nouveaux ils restent maintenant jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut pérennité, jusqu'à extinction de la dernière dette résultant inscrite sur les comptes sociétaires de cession.

- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévu à l'article 12.3 pour le paiement des décomptes prévus à cet article.

4.2 – Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par suite d'avenant, selon les résultats des études préalables.
Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention doivent valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études alors hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.
L'activation de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui intègre un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe délibérant du droit de préemption délégué au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF.
L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les différents du projet défini lors de ce comité.

Les dispositions cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

4.3 - Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.
Un comité de pilotage comité à minima trimestriel, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est présidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.
La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;

- Modifier et valider le périmètre de cette zone à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Être vigilant au respect des objectifs et des principes des opérations préconisées par la convention ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs et entreprises ;
- Proposer la possibilité au maître de la première convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document de support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transmettre cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;

A l'issue de ce comité de pilotage au référé de décisions, rédigé par l'EPF, et signé par les signataires de la cette convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 – Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le rapport de bilan du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.
Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au maintien des charges prévu, l'évolution ou la conversion de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, le projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le Bilan d'exécution annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information aussi communiquée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 – Transmission d'informations

La Collectivité et la CDA transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.
La Collectivité et la CDA communiquent à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en consulter la transmission aux opérateurs réalisant ces études.
L'EPF maintiendra en permanence les droits de propriété et de droits d'auteur (figurant) sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'il a conservées.

CHAPITRE 2. — Les études (référentiel foncier)

La demande d'études doit permettre, dans une logique de cadrer de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'aboutir vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en terrains de natures, qualifiés selon leur usage : habitat, commerce, artisanat, activités économiques, sportives,…

Méthodologiquement cette étude comprend une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT…) et des études déjà réalisées (agence 21…) afin d'affiner les éléments exposés dans les documents de programmation en croisant l'analyse socio-économique foncière.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DDA, annualisation comme les permis de construire…), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son présentation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude sont liées en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine de la commune les sites susceptibles pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au travers d'une démarche scientifique les types de biens suivants :
- Biens vacants, en vente, à l'abandon, délaissés
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin.

A la suite de ce recensement une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection communale des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera ouverte une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites identifiés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :
- préparer les conditions de mise en des biens nécessaires au bon respect des objectifs ;

[redacted]

opérateur la rentabilité financière ;

limiter le risque financier de l'opération.

- affiner le projet communal et de définir un scénario d'aménagement pour le futur quartier (idées de réhabilitation, plan de composition, programme)
- réaliser un préchiffrage du parti d'aménagement et analyser le mode de financement le plus adapté
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- élaborer un phasage dans le temps des espaces de conception et de réalisation

Elle permettra, pour la base du travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

[redacted]

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission en matière foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition systématique par voie notariale des biens nécessaires aux opérations incluses au périmètre de réalisation.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, sur un limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à concrétiser une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet.

Les acquisitions se dérouleront selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix négocié ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à communiquer à la Collectivité les situations cadastrales des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque des études techniques ou les sondages du sols révèlent des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de déterminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité préviendra, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver tel ou tel bâtiment. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, conseil d'huissier…) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre les moyens pour la réinstallation ou réemploi des occupants (non locataire d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la

[redacted]

réalisation du projet et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires à demander l'avis des Domaines. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du service rendu soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption, ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, ou par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou du fait par elle des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF, lorsque l'exercice du droit de préemption, délégation délégant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et à environ ce projets ou les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure d'EPF et la Collectivité constituera conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 10 – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sur disposition commise justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informera la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors qu'elle en était le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne remette en cause la mise en œuvre du projet.

La gestion en urgence de manière très large et utile notamment tel sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'exercice des biens, les mesures conservatoires le cas échéant – travaux de vérification, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des [illegible]…

[redacted]

La Collectivité désignera auprès de ses services [illegible] la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité se chargera régulièrement des biens au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, lors des [illegible] pour les biens occupés à signaler d'autre événement particulier comme des atteintes aux biens, occupations illégales, nécessitant une intervention sur le bien…

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérer sur le prix de revente.
L'EPF gérera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, dépôts de garantie des charges. Ces sommes viendront en déduction du prix de revente.

10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la résiliation des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (locales et conventionnelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.
En particulier, la Collectivité et l'EPF se concertent afin d'engager les discussions en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.
Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des biens et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b. Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les occupations occupations ne pourront être comprises que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 80 Vingt-Ter du 9 juillet 1989 (ou toute autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception du deuxième et du troisième alinéas, 7 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et temporaire par des collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de conventions comprises au sens de l'article L 221-2 du Code Urbanisme (ou tout autre dispositif qui s'y substituerait) et que indique que les immeubles ainsi mis pour « remplir une réserve foncière » ne peuvent faire l'objet que de conventions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit au renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux tant que l'immeuble est requis en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-1 du code rural et de la pêche maritime.

[redacted]

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée du portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.
Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des comptes nécessaires (eau, électricité, gaz… souscrits des contrats, maintenance des ascenseurs, extincteurs…)

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, soit 1% de leur montant en frais de gestion.

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du sol. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés. A cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Ebrancher ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en bon état de propreté ;

10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et veillera régulièrement au bon état d'entretien, afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, des bâtiments voisins ou de devoir ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitera le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.
Dans le cas où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure conservatoire d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. A ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ces biens afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.1 – [illegible]

L'EPF rappelle que la garantie de responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité assurent également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la démolition n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité étant seule gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle affectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.2. – Démolitions, dépollution, études préalables et travaux divers réalisés par l'EPF

Les biens bâtis inscrits ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Toutefois, il peut être jugé opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera dans, vient d'avis authentique, petite disque exécution de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics, sondage, cahier d'huissier…) peuvent être nécessaires.

Sur les conseils qu'il a reçus, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier prêt à l'emploi, à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et nécessaires en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, étude, huissier, avocat. Ils seront choisis dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.
Le cas échéant il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité qui a initiatives des travaux complémentaires et d'ordre intérieur générale, des travaux de remise en état des sols.
L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études définies et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visant à éviter tout risque de perte de biens à l'issue de l'EPF. A cette fin, l'EPF et la collectivité assurent le

[illegible] propriété en concertation avec la Collectivité, et des pressions avec d'opérations sur des sites de préfiguration de réalisation.
Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : rédaction des cahiers des charges, présentation des offres, choix de l'opérateur, et l'élaboration de maîtrise des perspectives de cession.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce avant la date d'expiration de la présente convention.
Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité se réalise par elle-même ou des sites du périmètre de réalisation les projets respectent les engagements définis dans la convention au fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, il est immédiatement redevable envers l'EPF en sus du remboursement des frais d'acquisition et d'un éventuel remboursement de la marge foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE.

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité notamment en fera exécuter par un ou des opérateurs de son choix, par voie notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus par dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la concertation préalable conduite par la Collectivité pour la désignation du ou des opérateurs.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il aura les servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais nécessaires à cette vente seront supportés par lui.

En tout cas de bénéfice, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en charge de garantie en défense, dans toutes les instances pouvant concerner ces biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des parties ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à permettre la faisabilité économique des projets et dans vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

[redacted]

Dans ce cas précisé, dans un souci de ne pas contraindre à la hausse un bien dont ces prix ne relèvent, le montant de la rémunération figurant dans l'acte de réserve foncière :

- le coût initial d'acquisition du bien ;
- les éléments de réévaluation du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2014-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentée ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de bonification d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes étant liées à l'objet d'une acquisition :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais notariés (notaire, géomètre, avocat, ...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les frais financiers[11] correspondant à des emprunts spécifiques nécessaires au portage ;
- les frais de procédures et du contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au bien ;
- le montant des études réalisées sur les biens, sur l'aménagement du projet selon les principes directeurs de l'EPF en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ...
- la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- le solde du compte de gestion[12] de l'EPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, ...
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière[13]

[11] *Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un portage financier spécifique. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.*

[12] *Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.*

Pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient provisoire. L'établissement du prix définitif se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses ou de recettes dans un délai rapproché ou cette prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, les frais d'apurement des comptes concernant cette cession seront éventuellement facturés dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

[redacted]

Si, du fait d'un projet différent, le coût d'acquisition initial pour les seules fins de portage du bien concerné, majoré des engagements différés dans le cadre de la convention, ne soit pas inférieur au prix de cession, il est systématiquement convenu entre l'EPF, en fin de portage, et la fin d'intervention et d'un avenant remboursement de la subvention foncière payée, c'est préalablement faite (minimisée à 100% du prix de centre payé en opération).

La mise du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.3. Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

pour les opérations à vocation d'urbanisation ,
- 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
- 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
- 1 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.

Pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts, le taux monétaire plafonné à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est minoré à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque sous les engagements réalisés aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
La Collectivité et les opérateurs respectent, sous un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'des opérateurs dédommagera l'EPF, d'un montant hors taxes correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage initial ou à l'abondant de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Collectivité se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux au titre des hypothèques.

Planning envisagé pour le projet

2016 : Acquisition du foncier et réhabilitation d'friche de pré-assainissement simple si besoin

2016 – 2017 : Sélection des opérateurs

2017 – 2018 : Début des travaux

Les autres dispositions demeurent identiques, notamment l'apport à la commune sur la faisabilité et la sélection de l'opérateur.

Fait à Poitiers, le 21 JUIL. 2016, en 5 exemplaires originaux

La Commune de Villars les Bois représentée par son Maire

Fabrice BARUSSEAU

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général

Philippe GUILLE

La Communauté d'Agglomération de Saintes représentée par son Président

Alain LAMBERT

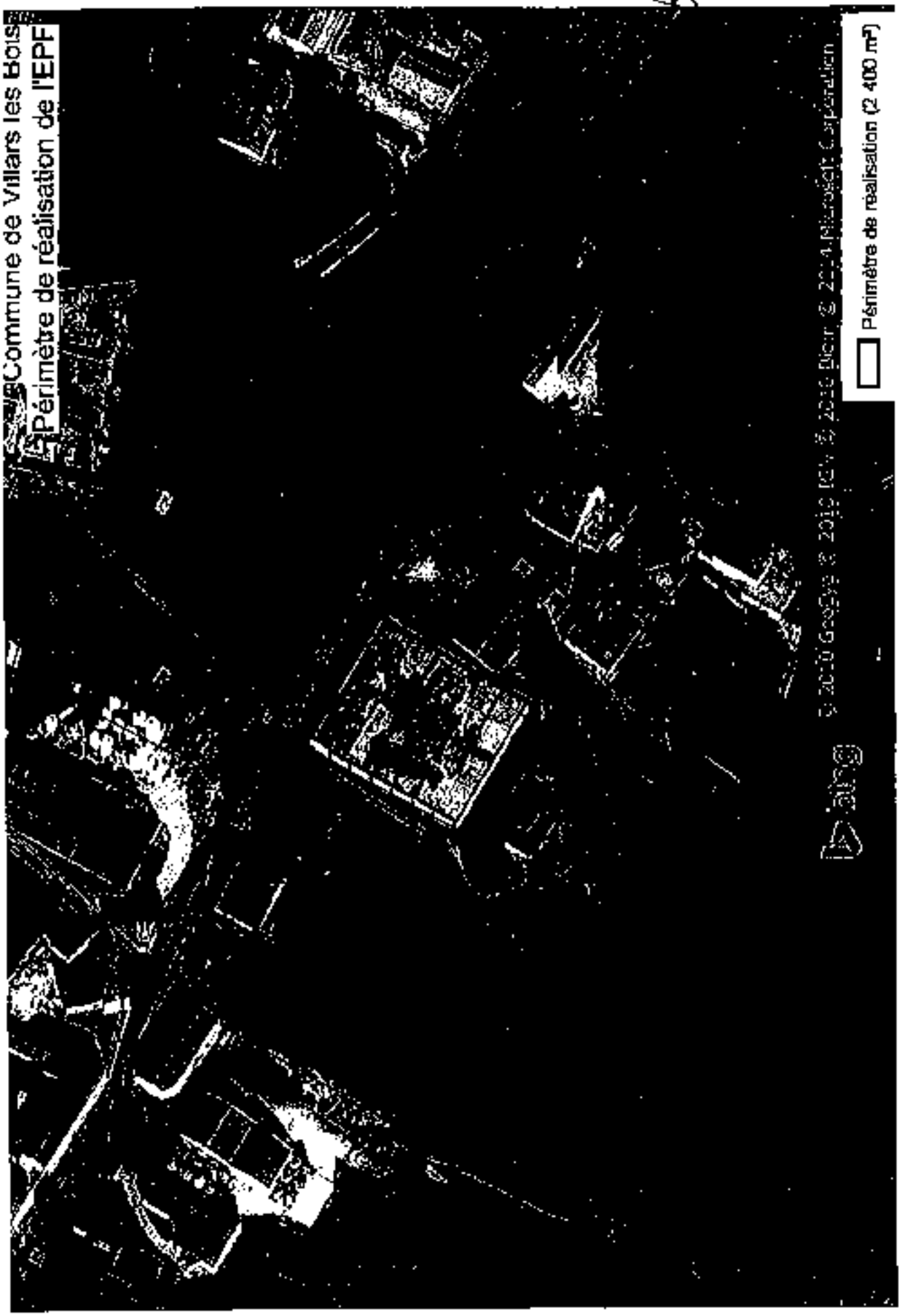
Avis comptable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier Hubert BLAISON n° 2016-[illegible] en date du [illegible]

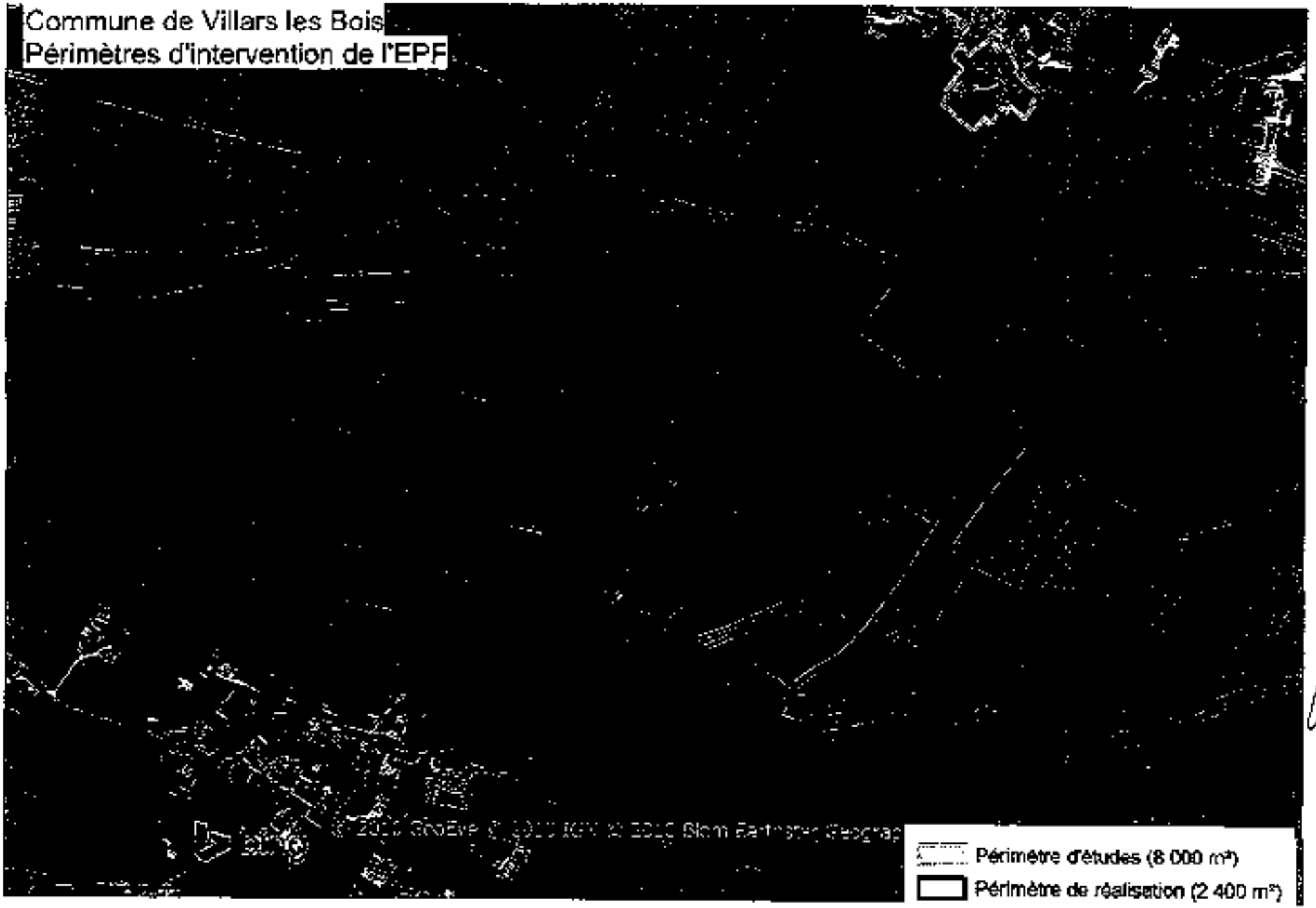
Annexe n°1 : Convention cadre

Annexe n°2 : Plans et des grilles cadastrales des différents périmètres d'intervention

Philippe GRALL
Directeur général

Philippe GRALL
Directeur général





Philippe GRALL
Directeur Général

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-039

B 2017-42 Avenant n°2 à la convention n°17-13-007 relative à la maîtrise foncière de l’emprise nécessaire à l’extension du port chenal et à l’aménagement de la zone de transition avec bourg entre la Commune de La Tremblade et de l’EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-42

Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-13-007 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à l'extension du port chenal et à l'aménagement de la zone de transition avec bourg entre la Commune de La Tremblade et de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention projet n°17-13-007, signée le 13 juillet 2013, entre la Commune de La Tremblade et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1, signé le 11 juin 2015,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet d'avenant n°2 à la convention n°17-13-007 entre la Commune de La Tremblade et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant à la convention.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUVENOT

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-13-007 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à l'extension du port chenal et à l'aménagement de la zone de transition avec bourg entre la Commune de La Tremblade et de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-13-007 entre la Commune de La Tremblade et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 3 juillet 2013 ainsi que l'avenant n°1 signé le 11 juin 2015 dont les caractéristiques sont les suivantes

-**Objet :** équipement

-**Signature initiale :** 3 juillet 2013

-**Durée** : 3 juillet 2017

-**Montant maximal** : 2 000 000.00 €

Le 3 juillet 2013, la Commune de La Tremblade et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé une convention de projet pour une durée de 4 ans relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire au projet d'extension du port chenal et d'aménagement de la zone de transition avec le bourg. Depuis, l'EPF a acquis plusieurs biens, notamment auprès de la SNCF, et porte actuellement pour un stock d'environ 440 000 € HT. Les négociations amiables se poursuivent avec les propriétaires des deux derniers biens restant à acquérir mais sont relativement bloquées, s'agissant de résidences principales occupées.

Il est ici précisé que la convention a été modifiée par avenant le 11 juin 2015 afin d'instaurer un périmètre de veille à proximité de l'emprise de ce futur équipement structurant et de permettre à la Collectivité de saisir des opportunités foncières et de renforcer la dynamique de requalification de ce secteur.

Conformément à la convention, la durée de portage est prévue pour s'achever le 3 juillet 2017. Compte tenu des biens restant à acquérir, la Commune a sollicité auprès de l'EPF une prolongation de la durée de portage.

La Commune a également indiqué que le projet a vocation à être repris, dans son pilotage et sa maîtrise d'ouvrage, par le nouveau Syndicat mixte de gestion des ports de l'estuaire de la Seudre en cours de création. Cette structure, qui associe le Département de la Charente-Maritime, la Communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) et la Commune de Marennes, résulte des transferts de compétences issus de la loi NOTRe. Le Département a d'ores-et-déjà délibéré favorablement. La CARA se prononcera courant mai. L'arrêté préfectoral de constitution est quant à lui attendu pour l'automne 2017. Le transfert des différents ports de l'estuaire de la Seudre dans le giron du nouveau syndicat mixte devrait ensuite débuter à partir de janvier 2018.
Le moment venu, une réunion associant la Commune de La Tremblade, le nouveau syndicat mixte et l'EPF sera donc organisée pour faire le point sur la convention de portage et le calendrier opérationnel. La concrétisation du projet permettra alors d'envisager la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique si toutefois les négociations amiables ne pouvaient aboutir d'ici là.

Le présent avenant prorroge donc la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2019, date à laquelle le projet aura, en toute hypothèse, été repris et poursuivi par le nouveau syndicat mixte de manière significative. Un nouvel avenant pourra éventuellement être repris avant cette échéance pour adapter la convention au projet et à sa réalisation effective.

Description de l'avenant :

-**Objet de l'avenant : modification de l'engagement financier**

-**Montant :** Inchangé

-**Durée :** 31 décembre 2019

-**Périmètres :** inchangés

LA TREMBLADE
RONCE-LES-BAINS

de Nouvelle-Aquitaine

AVENANT N°2
À LA CONVENTION PROJET N° CP 17-13-007
RELATIVE À LA MAITRISE FONCIERE DE L'EMPRISE NECESSAIRE A L'EXTENSION DU PORT CHENAL ET A L'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE TRANSITION AVEC LE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TREMBLADE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de La Tremblade, dont le siège est situé 23 rue de la Saudre - 17390 La Tremblade, représentée par son Maire, Madame Laurence OSTA-AMIGO, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° 2017..... en date du 2017,
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 à 107 bis du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « **l'EPF** » :

d'autre part.

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

Le 3 juillet 2013, la Commune de La Tremblade et l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé une convention de projet pour une durée de 4 ans relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire au projet d'extension du port chenal et d'aménagement de la zone de transition avec le bourg. Depuis, l'EPF a acquis plusieurs biens, notamment auprès de la SNCF, et porte actuellement pour un stock d'environ 440 000 € HT. Les négociations amiables se poursuivent avec les propriétaires des deux derniers biens restant à acquérir mais sont relativement bloquées, s'agissant de résidences principales occupées.

Il est ici précisé que la convention a été modifiée par avenant le 11 juin 2015 afin d'instaurer un périmètre de veille à proximité de l'emprise de ce futur équipement structurant et de permettre à la Collectivité de saisir des opportunités foncières et de renforcer la dynamique de requalification de ce secteur.

Conformément à la convention, la durée de portage est prévue pour s'achever le 3 juillet 2017. Compte tenu des biens restant à acquérir, la Commune a sollicité auprès de l'EPF une prolongation de la durée de portage.

La Commune a également indiqué que le projet a vocation à être repris, dans son pilotage et sa maîtrise d'ouvrage, par le nouveau Syndicat mixte de gestion des ports de l'estuaire de la Seudre en cours de création. Cette structure, qui associe le Département de la Charente-Maritime, la Communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) et la Commune de Marennes, résulte des transferts de compétences issus de la loi NOTRe. Le Département a d'ores-et-déjà délibéré favorablement. La CARA se prononcera courant mai. L'arrêté préfectoral de constitution est quant à lui attendu pour l'automne 2017. Le transfert des différents ports de l'estuaire de la Seudre dans le giron du nouveau syndicat mixte devrait ensuite débuter à partir de janvier 2018.
Le moment venu, une réunion associant la Commune de La Tremblade, le nouveau syndicat mixte et l'EPF sera donc organisée pour faire le point sur la convention de portage et le calendrier opérationnel. La concrétisation du projet permettra alors d'envisager la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique si toutefois les négociations amiables ne pouvaient aboutir d'ici là.

Le présent avenant prorroge donc la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2019, date à laquelle le projet aura, en toute hypothèse, été repris et poursuivi par le nouveau syndicat mixte de manière significative. Un nouvel avenant pourra éventuellement être repris avant cette échéance pour adapter la convention au projet et à sa réalisation effective.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2019, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;

- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à … …. . . . . le …… en 3 exemplaires originaux

La Commune de La Tremblade représentée par son Maire	L'Établissement public foncier représenté par son Directeur général.
Laurence OSTA-AMIGO	**Philippe CRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur **Hubert BLAISON** n° 2017/ en date du 2017

Annexe n°1 : Convention projet signée le 3 juillet 2013
Annexe n°2 : Plan des différents périmètres d'intervention
Annexe n°3 : Avenant n°1 signé le 11 juin 2015

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018

AVENANT N°1
À LA CONVENTION PROJET N° CP 17-13-007
RELATIVE À LA MAITRISE FONCIERE DE L'EMPRISE NECESSAIRE A L'EXTENSION DU PORT CHENAL ET A L'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE TRANSITION AVEC LE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TREMBLADE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de **La Tremblade**, dont le siège est situé 23 rue de la Source - 17390 La Tremblade, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Pierre TALLIEU, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° 2015-113 en date du 2 juillet 2015.
Ci-après désignée « la Commune »

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 situé 14-22 boulevard Jean-Jaurès - CS 10432 - 86101 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe TRAULT, agissant par délégation du 4 novembre 2015 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° CA-2014-34 du 12 juin 2015
Ci-après désigné « l'EPF » ,

d'autre part.

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de la Commune de La Tremblade d'extension du port chenal et d'aménagement de son abords, pour lequel la convention projet a été signée le 3 juillet 2013, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'intégrer un périmètre de veille à proximité de l'emprise de ce futur équipement structurant afin de permettre à la Commune et de saisir des opportunités foncières et de maîtriser le dynamisme de requalification de ce secteur.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention projet, revisiter nécessaire la modification des articles relatifs aux périmètres d'intervention et à l'engagement financier de l'EPF.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 - Les principes directeurs de l'action de l'EPF
Il est nécessaire de rappeler les nouveaux principes directeurs, mis à l'intention du PPI 2014-2018. En conséquence, les rédactions antérieures sont insérées dans la convention initiale, à la suite du PRÉAMBULE.

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres-bourgs et les centres-villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en finançant le mixte sociale, le desenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en centralité des centres-bourgs et des centres-villes), la reconversion de friches vers des projets soutenant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de zones de biodiversité ;
- soutenir la performance environnementale des territoires en contribuant à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs envisagées dans l'intervention en centre bourg seront soumises pour validation au regard des critères et modalités en matière de programme foncier ;
- favoriser les réinvestissements de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de l'atteinte des conditions, dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la recomposition des friches et à la requalification de ville, au renouvellement des grands pôles d'activité, d'équipements et de centralité ;
- travaille avec les acteurs de l'aménagement urbain opérant, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique, dans ces domaines. l'EPF intervient en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- confirme la spécialisation des réserves foncières, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et aux activités des entreprises et des sociétés. L'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie interne, pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois

compétence, à mettre en le plus foncier des projets et à définir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- participer à la préservation et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, mais aussi à la prévention contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques en complémentarité avec les autres acteurs.

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en compétence qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.
De manière générale, les interventions foncières ou immobilières de projets incluant une mutation permettent en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivent les objectifs généraux énoncés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de renouvellement de bâti urbain dans une perspective de rentabilisation ultérieure et de densification sont préférentiellement accompagnées.

1.2 - Les études
Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles modalités d'intervention de l'EPF. En conséquence, l'article 5 - LES ETUDES est modifié comme suit :

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études normatives ou mixtes le permettent d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de mise en œuvre des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la constructibilité foncière ;
- de faciliter le déroulement de l'opération ;
- d'affiner le projet de la collectivité et de définir un échéancier d'aménagement pour 2 (voir section 1.3 ci-dessous) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du coût d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de définir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'évaluer un phasage dans le temps des temps de conception et de réalisation.

Elles peuvent également porter les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces études permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la faisabilité financière du projet en engageant de limiter aux risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

1.3 – Les conditions de tarification et de cession
Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions prévues dans le programme pluriannuel d'intervention en adoptées par le conseil d'administration de l'EPF. En

conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale à l'article 9 - FIN DE L'OPERATION/ et avec le nouveau 9.3 - Dénomination du prix de cession

IMPORTANT : Les modalités de détermination de prix de cession à la collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après ne s'appliquent qu'à compter du 1er janvier 2019. Les cessions intervenant avant cette date ne sont donc pas concernées et restent régies par les dispositions indiquées dans la convention initiale.

Les nouvelles modalités de détermination de prix de cession à la collectivité ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2014-37 des Conseils d'administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et du 21 septembre 2014.

Le taux cumulé d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- Pour les opérations à vocation d'urbanisation :
  - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
  - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
  - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas

- Pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de préservation en friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts urbains urbaines préférentielle à 0,1 % des dépenses d'action foncière.

- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne disposant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourg existants, cette majoration n'est pas appliquée.

Il est précisé que ce taux est mis à zéro pour les frais relatifs à des opérations de portage pour des projets d'intervention des centres-bourg, des zones de densification urbaine significative (hors extension et modification de limite agricole), mais que le traitement de friches nécessitant politique spécifique et les engagements initiaux aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés comme le projet de la collectivité qui définit les grandes directives de l'EPF. Par ailleurs, les collectivités de moins de 3 500 habitants définissant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des suites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens nouveaux une utilisation incompatible avec ses engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'une évaluation forfaitaire de la innovation foncière perçue. Cette pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession sans taxe pour cette opération.

La collectivité respectant, dans un délai de 5 ans suivant la cession opérée par l'EPF, les engagements pris dans la convention, quant à la réalisation des opérations prévues, en respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre prévus dans la présente annexe :

- Obtention du permis de construire ou en permis d'aménager purgé de tout recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation et de portage, ce montant s'ajoute le cas échéant à une somme forfaitaire imputée lors du calcul du prix de revente du bien et les coûts financiers d'études éventuels.
En cas de cessions directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations peuvent être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme réglementaire.

ARTICLE 2 - MODIFICATION DES PARAMETRES D'INTERVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer un périmètre de veille foncière. En conséquence, l'article 3 - LES PERIMETRES D'INTERVENTION est complété comme suit :

La Commune a décidé d'instaurer un périmètre de veille foncière au sens duquel les démarches de veille seront réalisées par l'EPF.

Ce périmètre correspond au secteur situé à proximité de l'emprise du projet d'aménagement (voir ci-dessous).

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition foncière. Cependant, des actions de définition sont déjà mises en place, et la faisabilité opérationnelle d'un aménagement sont certes. Il sera dans ces conditions la veille foncière se passera de biens ou des opportunités, avec accord de la Collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans le cadre d'un projet permettant la réalisation future d'une opération, le cas échéant la préemption pourra être réalisée en maîtrise du prix.

Une réunion du périmètre de réalisation aura effectivement lieu pour prendre en compte les acquisitions faites et pour préciser le projet sur ces biens.

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

ARTICLE 3 - MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour que l'EPF ait un engagement financier de procéder aux éventuelles acquisitions pouvant survenir dans le nouveau périmètre de veille. En conséquence, l'article 14.1 - L'engagement financier de l'EPF est modifié comme suit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Établissement public foncier est de DEUX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (2 000 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et dans de racheter les biens acquis sur contrôle, sur le prix d'acquisition majoré des frais et charges du portage et des charges.

Fait à La Tremblade, le 21 juin 2017 en 3 exemplaires originaux

La Commune de La Tremblade
représentée par son Maire

Jean-Pierre TALLIEU

L'Établissement public foncier
représenté par son Directeur général,

Philippe GRALL

Vu pour rester annexé à notre délibération du Conseil de Communauté en date du 17 juin 2017.

Annexe n°1 : Convention projet signée le 5 juillet 2011
Annexe n°2 : Plan des différents périmètres d'intervention

Annexe n°3 : [illegible]

Philippe GRAI
Directeur général

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013

CONVENTION PROJET
N° CP 17 - 13 - 007
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'EMPRISE NÉCESSAIRE À L'EXTENSION DU PORT CHENAL ET À L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE DE TRANSITION AVEC LE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TREMBLADE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de LA TREMBLADE, dont le siège est 25 rue de la Sacrée 17390 LA TREMBLADE représentée par son maire, Monsieur Jean-Pierre TALLEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 5 mai 2013,
Ci-après dénommée « la Commune » ,

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 – l'immeuble le Connétable, 16-22 Boulevard Jeanne d'Arc CS 70132, 86012 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°CA-2013-14 en date du 24 juin 2013,
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 la 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 intérieur des territoires 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 ces interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour a mise en commun 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 préférentiellement sur la mise en réserve de terrains pouvant 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 du 6e PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'intervention prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

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

L'EPF PC, pour intervenir aux côtés des [illegible] modes d'acquisition foncière immobilière ou se subroger dans le temps pour contribuer à préparation et à la mise en œuvre d'un projet :

- la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à moyen 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 d'un projet par la collectivité publique qui conjugue une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- la phase de réalisation foncière (à court terme) consistant à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour laquel la maîtrise foncière doit être totale et obtenue.

La Commune de LA TREMBLADE

Située en [illegible] du département par [illegible] d'un lieu [illegible] d'une [illegible] en presqu'île avec deux pôles urbains (La Tremblade et Bourg de Marennes) et deux façades maritimes (sur l'océan et sur le fleuve Seudre). La Tremblade compte depuis longtemps, en sein d'un environnement naturel, une activité conchylicole [illegible] de qualité et une satisfaction [illegible] au niveau national. La commune de La Tremblade dispose, de ses [illegible], de caractéristiques géographiques et humaines qui en font une commune unique de la Charente-Maritime.

Le projet communal [illegible] dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en tant que projet portuaire et plaisancier, s'articule en deux axes :

- le premier consiste à [illegible] du port chenal modifié sur un bassin en eau équipé d'une [illegible] pouvant accueillir 174 bateaux, ainsi que les équipements nécessaires au fonctionnement d'un port (capitainerie, [illegible]).
- le second projet consiste en [illegible] de la place Pierre Mendès France en [illegible] entre le centre-ville et le secteur maritime et naturel afin de dynamiser le centre urbain de La Tremblade.

Ces opérations respectent les principes directeurs et les zones d'intervention de l'EPF PC qui [illegible] dans son Programme Pluriannuel d'Interventions 2009-2013, au regard notamment de la requalification des zones urbaines.

Elles sont donc éligibles à l'intervention de l'EPF PC.

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'accorder pour poursuivre à mener durablement et conforme sur le long terme une politique foncière sur le territoire communal afin pour [illegible] de son port chenal ainsi que l'aménagement de ses abords.

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 poursuivis par la Commune et l'EPF PC ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF PC dans le cadre d'une [illegible] (études, acquisition, gestion, cession) qui visent 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'intervention de l'EPF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières sous lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune ou à un opérateur désigné par celle-ci.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis dans [illegible] et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune, il est convenu que la pancrace est portée spécifiquement sur :

- programme d'incubation [illegible] ;
- travaux de démolition des immeubles [illegible] repris.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de [illegible] la place Pierre-Mendès-France définie en annexe n°1 comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet défini, l'opération(s) l'EPF PC intervient sur un périmètre [illegible] : périmètre rouge

[illegible] les parcs, le bassin et le [illegible] du document d'urbanisme en vigueur correspondant aux secteurs à la présente convention (annexe n°1)

Il est précisé que l'EPF PC, à titre exceptionnel et en accord avec la Commune, pourra intervenir sur tout unité foncière (il est [illegible] par unité foncière [illegible] d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par le personnel du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (enveloppe financière et durée notamment).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des propriétaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC informent à une information préalable de tout élément [illegible] verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, en lien avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à faire [illegible] les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

4.2. Les engagements de la Commune

La Commune, en [illegible] en passant et/ou [illegible] s'engage à :

- conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de [illegible] durables dans le respect des objectifs prévus par les études d'aménagement (annexe n°2) ;
- concilier l'équilibre selon le calendrier prévisionnel suivant :
  - 2016/2018 : études d'aménagement complémentaires ;
  - 2016/2017 : choix de la procédure d'aménagement et/ou appel à projet ;
  - 2017/2018 : choix des opérateurs ;
- désigner à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- communiquer à l'EPF PC les éléments du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de mener la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'intérêt du motif fondant la décision de préemption ;
- mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou désinstallation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des [illegible] du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles pour la mise en œuvre de la présente convention ;
- informer l'EPF PC un tout document ou support relatif aux projets, objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérations ou aménagements intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- prendre les engagements nécessaires pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;

- exercer ses droits de préemption par un ou plusieurs biens de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions prévues à l'article V.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 dénoncer la réalisation de la présente convention.

Les opérations prévues au cas de rétrocession (article V.7) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les frais éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune responsable, dans les délais prévus par les dispositions des articles L.213-11 du code de l'urbanisme et L.1426 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération seront conformément aux termes de la définition de préemption et de l'acte de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme en renvoyant à l'article L. 300-1 du même code ou affectation du bien conformément aux termes de la DUP).

En outre, la Commune responsable, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC, dans un montant hors taxe correspondant à la valorisation des frais techniques portant le montant du prix du marché du bien.

4.3. *L'engagement de l'EPF PC*

L'EPF PC s'engage en partenariat avec la Commune :

- les études et travaux de nature directe et le cas échéant les compétences d'en des biens à la préemption de l'EPF ;
- la mission de mobilisation et de vente (en vue sur le périmètre d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les conditions prévues à l'article [illegible] ;
- le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- la rétrocession des biens à la Commune ou à tout opérateur(s) désigné(s) ;
- l'information de la Commune par la transmission d'une copie des conventions relatives des acquisitions des biens ;
- la différence annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage pourront sur l'état parcellaire et parcellaire identifié :

- recherche et identification des comptes propriétaires,
- estimation financière des biens,
- évaluation des disponibilités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préparer et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

L'EPF PC pourra également conseiller et accompagner la Commune dans la définition de ses besoins, et parmi les aides qu'elle pourra obtenir grâce au concours de prestataires extérieurs. La réalisation de cette étude pré-opérationnelle devra permettre :

- d'affiner un projet communal et de définir un scénario d'aménagement pour le futur quartier : plan de composition, programme, ...
- de réaliser un pré-calibrage du parti d'aménagement : il s'agit pour le maître d'ouvrage le plus adapté,
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente,
- de jeter les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme communal.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique en zone notamment des immeubles nécessaires à l'opération dès le lancement du projet choisi et à l'aménagement de la zone de transition, inclus dans les périmètres d'intervention.

Les acquisitions se dérouleront selon les conditions d'exécution énoncées dans la présente convention, en prévoyant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix négocié ou égal à l'estimation faite au France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la Commune les informations détaillées concernant les biens dont il a en portée acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols faisant apparaître des risques de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'intérêt du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF PC et la Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. *L'acquisition amiable*

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition privilégiée systématiquement recherchée.

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre image et à sa connaissance.

L'EPF PC négociera des négociations et lorsque bien qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Commune sur les conditions financières d'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention foncière.

La Commune s'engage à donner son réponse au plus sous huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF PC considérera que le réponse est négative et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. *L'exercice du droit de préemption urbain*

Pour bénéficier du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délègues à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les biens concernés conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-1 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.321-1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur les périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels.

La Commune :

- fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal assistant le droit de préemption et la délégation à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) en périmètre concerné, afin de permettre leur examination dans de bonnes conditions ;
- communiquera à l'EPF PC les éléments juridiques permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande avis de l'usage Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en marge de la suite à donner quant à la décision définitive de préemption et prix à proposer.
Comme vu des délais réglementaires très courts liés aux sociétés de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courriel, fax ou téléphone avec le référent de la Commune.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC saisira le juge de l'expropriation au vue de fixer un prix. Il pourra se faire assister d'un sachant.

Il est précisé, qu'en fonction de tout projet réel faisant le recours à la procédure de préemption et soumis à décision de préemption, l'EPF PC peut demander à réaliser de la mémoire sommaire la définition par la Commune d'un projet mixte avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC et une contribution d'intervention du requérant.

6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.3111-1 et R.1112-9 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'ouverture de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'opération susceptible et aura d'une manière de propriété à son profit et de la possibilité de l'assemblée de la propriété. À ce titre, l'EPF PC consultera le service d'évaluation pour faire et achever les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Commune prendra à sa charge la restauration des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en vérifiant à l'assistance du respect des ouvertures en vigueur (certificat d'affichage ; notices d'huissier ; ...).

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Commune et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui demeurera sur lit, en cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra être tenu responsable des éventuels retards liés aux procédures de régularisation qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers notamment sous les actions par préemption et gré à gré expropriatives.

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront très rapidement proposés à la Commune pour faire l'objet d'une cession à disposition.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé au chapitre n°3 de la présente convention.

ARTICLE 8. — LA MISE À L'ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune, une étude, expertise et sondage, avec juridique ou travaux nécessaires à l'acquisition et à la prise en compte technique et réglementaire (diagnostics, études et mesures liées à la qualité et à la pollution des sols, à la mise en sécurité, etc.).

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune ou tout autre acquéreur de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce mode s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Commune à toute autre personne physique ou morale, sera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui fixera les conditions de la consultation préalable conduite par la Commune pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais nécessaires à cette vente seront supportés par lui.

En tout cas de besoin, la Commune ou l'opérateur désigné se substituera à l'EPF PC en demandeur comme en défense, dans toutes les instances présentant concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et quelle que soit le cessionnaire, sera que la Commune devra (voir) en conjoncture par l'EPF PC ou par la Commune ou la ville :

- des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle établissant approuvé par la Commune.

Les modalités de cession des biens intègrent la recherche d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'aménagement, en terme de sécurité, de mixité et de qualité environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des documents sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations de leur prix.

En cas de non respect de ces éléments dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Commune dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de revente

L'action de l'EPF PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et doit veiller à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans et sauf cas, pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurera dans l'acte de revente distinguera :

- la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- les éléments de majoration de prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2006-2011 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentées ci-après.

Le prix de cession des biens établi sur la base du coût du prix de revient du service sera calculé comprenant par l'EPF PC, duquel les recettes sont déduites (éléments et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont intégrés au dossier ;
- le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;

- les frais de fiscalité liée à la vente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- les frais de structure correspondant à 0,5 % d'un montant des opérations d'acquisition réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- le solde du compte de gestion[10] de l'EPF PC, au titre objet de la réserve
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, ...
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances
    - travaux exécutés de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien.....

S'agissant d'une opération à vocation d'aménagement, les frais annexes d'acquisition correspondent à 15 % des dépenses d'actifs foncier en zone U.

Il est précisé que le solde d'exploitation est ramené à zéro pour les biens présentés comme de portage lorsque ceux-ci, les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés sera le projet de sortie effectuée, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

[10] Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence entre l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF PC.

[11] Le compte de gestion retrace les recettes des frais de gestion engagés par l'EPF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve durant cette détention : loyers, assurances et recettes perçues par l'EPF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la cessation bénéficiaire de la mise à disposition de bien acquis

ARTICLE 10. – LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Commune s'engage à ne mettre en mandat de vente à l'encontre des surfaces dues à l'EPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de réception par la voie de la copie de l'état automatique et de l'amortissement ramené établi en application des dispositions de l'article D 1511-19, prévu à l'alinéa du Code général des collectivités territoriales portant mobilisation des pièces justificatives des paiements des collectivités, établissements publics locaux et du trésor des exportations

En cas de non-respect de ce délai, la Commune sera tenue au versement d'intérêts pénalisés. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de cinq points.

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sera tenu de verser au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 9.2

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le versement au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00201203201 17 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 11. – LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le comité de pilotage projet « (article 15) restera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera entre autre sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (gestion, acquisitions et portages) et d'éventuelles sorties anticipées dans un procès-verbal qui précisera ensuite et sera signé.

Dans le cadre du projet d'aménagement prévu par la Commune mais conforme aux objectifs poursuivis par des engagements prévus, hors cas de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'un aménagement non conforme aux objectifs poursuivis par des engagements prévus, le désinvestissement se réalise dans les conditions prévues à l'article 17.

L'intervention 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 12. – LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Commune, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires concernés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat

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

- évaluer l'état d'avancement de la présente convention,
- contrôler le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention,
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions,
- préparer le pourtalement du bilan de la présente convention par avenant

Un groupe technique associant les différents services des partenaires devra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Se rencontrer, il veillera également à suivre et assurer régulièrement l'avancement de l'élaboration des études de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions concernées à mener pourra être modifié à la fois par les.

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 13. – LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en ligne projet, l'ensemble des données plans et études à la disposition du patrimoine des utilisées à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC transmettra en parallèle de la mission de prospect et de droits d'usage figurant sur les fichiers et respectera les chiffrages de fichiers, confidentialité et sécurité à l'égard des utilisations qu'ils contiennent.

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité pour archivage ces documents réalisés et les supports d'analyse et de réalisation (différentiels fonciers, cartographies, ...).

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2017-06-07-039 - B 2017-42 Avenant n°2 à la convention n°17-13-007 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à l'extension du port chenal et à l'aménagement de la zone de transition avec bourg entre la Commune de La Tremblade et de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. 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 1,5 MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 500 000 € HT).

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'action de l'EPF PC ne déboucherait pas à l'acquisition du bien, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC le montant de la contribution de l'EPF PC sur ce bien.

14.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les travaux ne seraient pas réalisés à l'opération pour la réalisation du projet tels qu'ils ont été prévus, la Commune restituera à l'EPF PC les participations versées par l'EPF PC.

Conformément à ses compétences et aux objectifs prévus dans la présente convention, la Commune s'engage :

- à garantir des emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- à céder par elle-même ou par un ou plusieurs ayant droit de son choix, des 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'échéance de la présente convention.

ARTICLE 15. — 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 : banques, bailleurs, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, ... etc. Ils seront retenus dans le cadre des conventions et en application du règlement interne de la commande publique de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-01 du 15 mars 2012.

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

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans. Elle pourra être prorogée par avenant dans la limite de 4 ans supplémentaires maximum, à compter de la date de signature de la présente convention.

Pendant la durée de portage des immeubles acquis par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens, l'ensemble des revenus n'y sera dû qu'à la fin de cette échéance.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés par l'EPF PC ;
- règlement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, le projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avéreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil municipal et l'EPF PC.

ARTICLE 17. – 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 demande anticipée de résiliation, il est procédé préalablement à un constat contradictoire des opérations effectuées par l'EPF PC. Ce constat, sur l'initiative du bénéficiaire d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF PC sera permis à la Commune l'enlèvement des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'exécution par l'EPF PC, la Commune en tiendra compte des dépenses et frais exposés par l'EPF PC sous l'engagement de l'opération.

En cas d'exploitation, la Commune est seule de rachetter les biens acquis par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dès les conditions suivant la décision de résiliation prise par un tiers tiers.

ARTICLE 18 – 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 préalablement 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 13.JUIL.2017 ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire

Jean-Pierre TALLIEU

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général

Alain TOURNIER

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISOT
n° 2013/23 en date du 7 juin 2013

Annexe n°1 : Plans et coordonnées cadastrales des différentes périmètres d'intervention

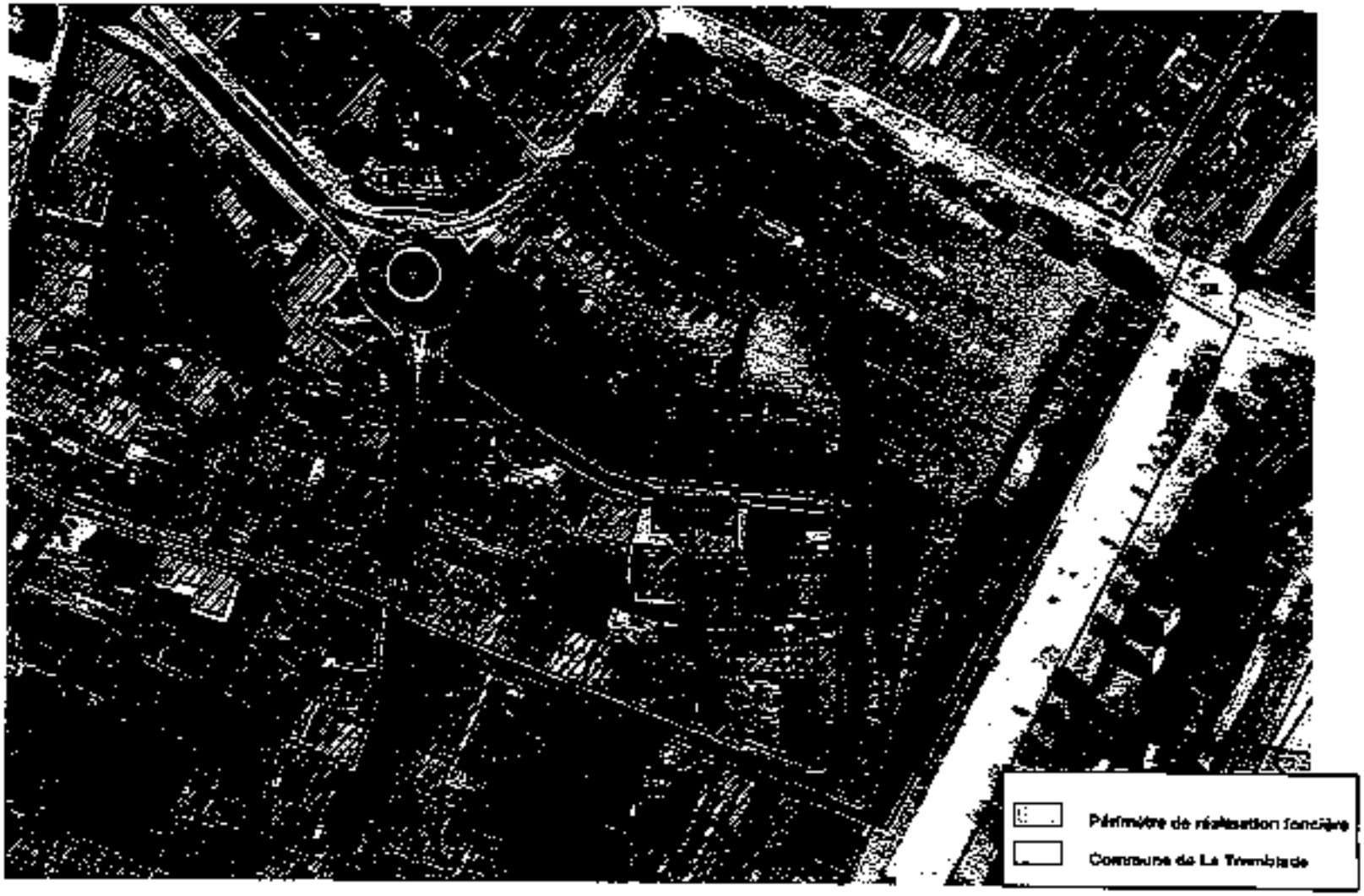
Annexe n°2 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération

Annexe n°3 : Conditions de gestion des biens en attente

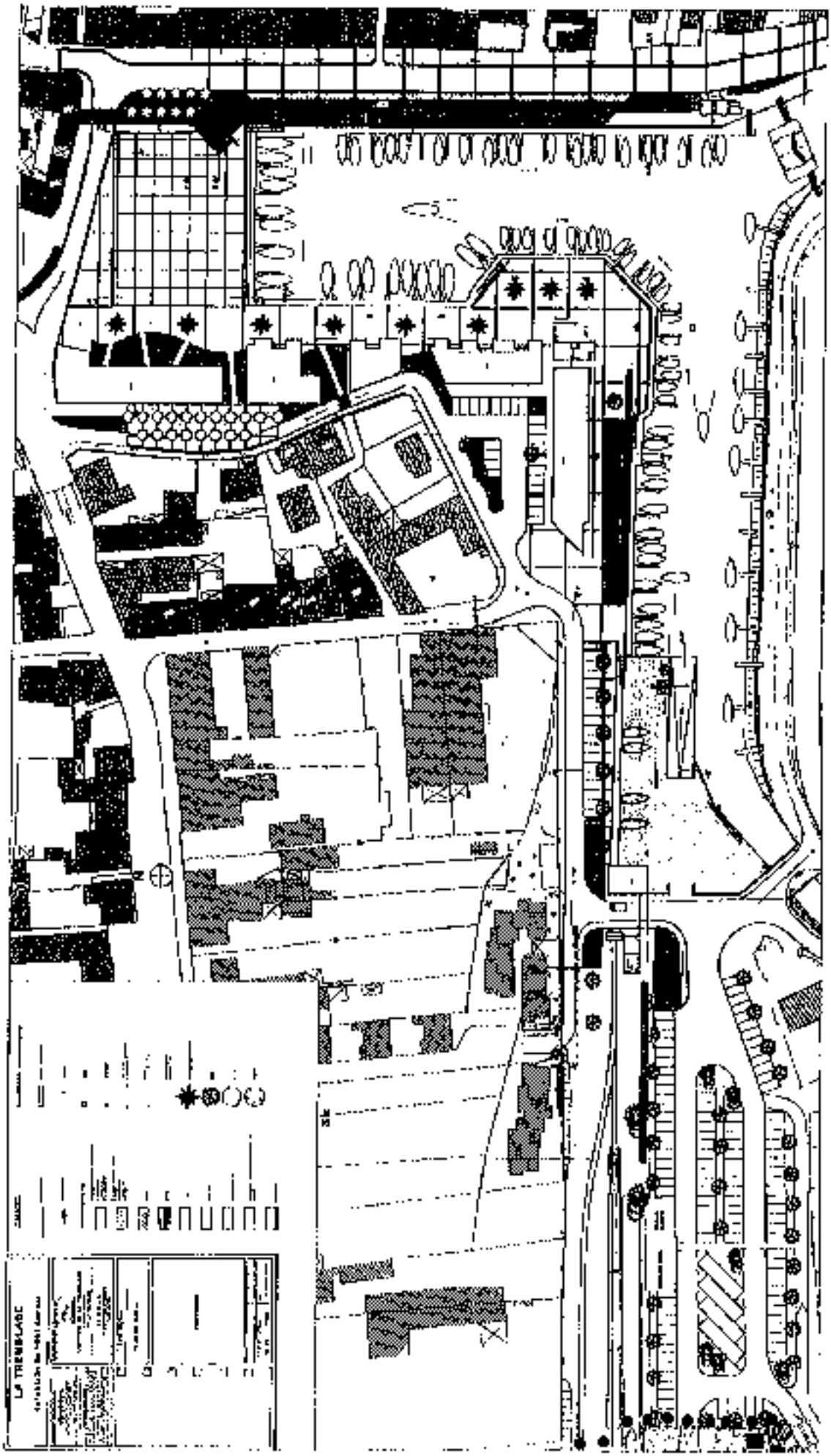
Annexe N°1

Convention projet

Commune de La Tremblade



Convention Projet EPF PC – La Tremblade n° CP – 17 – 13 – 007


LA TREMBLADE

Annexe n°2

Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF PC)

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1 :
L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition.

L'EPF PC assure, en tant qu'il en est obligé en sa qualité de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les primes et impôts autres d'imposition ou charges. Ces dépenses devront être intégrées au compte de gestion pour être prises en compte dans le calcul du prix de cession.

Article 2 :
Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Commune dressent contradictoirement un état des lieux dès que le bien acquis par l'EPF PC devra être mis à disposition à la Commune.

Article 3 :
Si l'état du bien acquis par l'EPF PC en son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, doit procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux identifiés : démolition, désamiantage, travaux liés de gros réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en faire tout les après, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un contrat de fin de travaux, en présence de l'EPF et de la Commune.

Article 4 :
La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux et du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux et du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

Article 5 :
La Commune accepte expressément les biens acquis en leur état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est définitive et irrévocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, emportant une subrogation de la collectivité dans tous les droits et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant en propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

À compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure la gestion de gestion courante.

Article 6 :
La Commune tient un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes rendus de visite du bien, l'évolution du bien du bien, la liste des occupants éventuels, le montant de la somme des versements qu'il a perçus, la nature et le coût des travaux qu'elle a réalisés et toutes autres observations relatives au bien.

Annexe n°2

Article 7 :
La Commune doit souscrire personnellement et maintenir en vigueur une police d'assurance couvrant tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosions, de vandalisme, dégâts des eaux, etc.) de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.
La Commune se dépare de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à en informer aussitôt l'EPF PC pour quelque cause que ce soit.

Article 8 :
La Commune se réserve le droit de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien ou les concessionnaires l'exigent. Elle signe le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.

En cas de sinistre quel qu'en soit la cause, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel), la Commune informe l'EPF PC sous trois jours ouvrés et prend immédiatement les mesures adéquates.

Article 9 :
Dans le cas particulier, où la Commune souhaite apporter des modifications sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Dans un cadre partiel sur le bien, soit en vue d'une utilisation commune, préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif n'intervenant dans le cadre de la réalisation du projet, l'intérêt général rappelé à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC.

L'octroi ou non d'une dérogation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

Occupation des biens

Article 10 :
Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Commune peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des règles législatives et réglementaires en vigueur.

À ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités diverses aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune doit souscrire personnellement de tous sinistres, dégradations, contentieux, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation constatée de la mise à disposition du concessionnaire ou de la mise.

Article 11 :
Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à convertir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révocable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux pour un renouvellement.
En conséquence, lors de la remise par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

Article 12 :
La Commune rédige et signe les conventions d'occupation, établit les états des lieux, encaisse les quittancement, donne congé, rapporte les cautions.
La Commune remet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aura établie ainsi que l'état initial d'occupation.

Article 13 :
La Commune est soumise aux obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune, d'une assurance incendie auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques résultant de l'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 14 :
La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Il est bien s'entendu que le bien sera libre de toute occupation au jour de la remise par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Commune.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :
La mise à disposition est conclue pour une durée d'un an renouvelable par accord reconduction à compter de la date de la mise à disposition du bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

Article 16 :
La présente mise à disposition ne peut être résiliée qu'en cas de non respect des clauses et conditions ci-dessus.

Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations réalisées par l'EPF PC et par la Commune. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel la Commune doit remettre à l'EPF PC l'ensemble des biens du bien, dont il est dressé un inventaire.

Dispositions particulières des biens libres à vocation agricole

Article 17 :
Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre du contrat de mise à disposition (article L 142-6 du Code Rural).

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-040

B 2017-43 Avenant n°1 à la convention n°17-15-008 d’action foncière pour le développement du cœur de ville entre la Commune de Marennes et l’EPF (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017- 43

Approbation du projet : Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-008 d'action foncière pour le développement du cœur de ville entre la Commune de Marennes et l'EPF (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la Convention n°17-15-008 entre la ville de Marennes et l'EPF de Poitou-Charentes, signée le 13 juillet 2016.

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de d'avenant n°1 entre la ville de de Marennes (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation,

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-008 d'action foncière pour le développement du cœur de ville entre la Commune de Marennes et l'EPF (17)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-15-008 entre la ville de Marennes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 13 juillet 2016 dont les caractéristiques sont les suivantes :

-**Objet** : centre-bourg et équipements

-**Signature initiale** : 13 juillet 2016

-**Durée** : 16 juillet 2019

-**Montant maximal** : 250 000,00 €

La commune souhaite engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de rapports logements/commerces que de densification extension.

Le réaménagement de la zone de la place des Halles a supprimé des places de parking, ce qui a entraîné une baisse de la fréquentation des commerces du cœur de ville de Marennes. Le projet est de réinvestir le site d'une imprimerie en activité, mais qui est amenée à se délocaliser à moyen terme, afin d'y créer de nouveaux stationnements et y installer l'actuelle galerie d'exposition municipale, qui occupe actuellement un local commercial en centre-ville.

L'EPF a débuté des négociations amiables avec le propriétaire depuis la signature de la convention, et il en est ressorti que celui-ci préférait vendre son local d'imprimerie en totalité plutôt que partiellement comme il était prévu dans un premier temps. C'est donc le but du présent avenant, d'inclure la totalité de l'emprise dans le périmètre de réalisation de l'EPF.

Description de l'avenant :

-**Objet de l'avenant : modification de l'engagement financier et du périmètre**

-**Montant :** 350 000 €

-**Durée** : inchangée

-**Périmètres** : site de l'imprimerie, situé 15 rue Dubois-Meynardie à Marennes (17320) et cadastré AP160-161-162 d'une surface totale de 821 m².

La parcelle AP n° 162 était précédemment incluse seulement partiellement, une opportunité s'est ouverte pour l'acquérir en totalité

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018

AVENANT N° 1 A LA CONVENTION PROJET N° CP 17-15-008

D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DU CŒUR DE VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE MARENNES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Marennes, dont le siège est – Mairie de Marennes – 6, rue du Maréchal Foch – 17320 MARENNES – représentée par son Maire, Monsieur Mickaël VALLET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du ……,
Ci-après dénommée « la **Collectivité** » ;

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 Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B 2017-… …… en date du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « **EPF** » ,

D'autre part

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

La commune souhaite engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de rapports logements/commerces que de densification extension.

Le réaménagement de la zone de la place des Halles a supprimé des places de parking, ce qui a entraîné une baisse de la fréquentation des commerces du cœur de ville de Marennes. Le projet est de réinvestir le site d'une imprimerie en activité, mais qui est amenée à se délocaliser à moyen terme, afin d'y créer de nouveaux stationnements et y installer l'actuelle galerie d'exposition municipale, qui occupe actuellement un local commercial en centre-ville.

L'EPF a débuté des négociations amiables avec le propriétaire depuis la signature de la convention, et il en est ressorti que celui-ci préférait vendre son local d'imprimerie en totalité plutôt que partiellement comme il était prévu dans un premier temps. C'est donc le but du présent avenant, d'inclure la totalité de l'emprise dans le périmètre de réalisation de l'EPF

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

Cet article vient modifier l'article 2 « Périmètre d'intervention » de la convention initiale.

1.1. La périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

L'article 2.3 de la convention initiale « Périmètre de réalisation » est ainsi réécrit

Le périmètre identifié dans la présente correspondant aux projets suivants :

- Projet : site de l'imprimerie, situé 15 rue Dubois Meynardie à Marennes (17320) et cadastré AP160-161-162 d'une surface totale de 800 m².

La parcelle AP n° 162 était précédemment incluse seulement partiellement, une opportunité s'est ouverte pour l'acquérir en totalité, il convient par conséquent d'intégrer la totalité de la parcelle en périmètre de réalisation de la convention.

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

Article 2. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

L'article 3 « engagement financier global au titre de la convention » est ainsi réécrit

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention était plafonné à deux-cent-cinquante-mille euros (250 000 €). L'opportunité foncière décrite à l'article 1 risque de nécessiter plus de moyens financiers pour éviter de dépasser le plafond financier précité. Il convient donc

d'augmenter l'engagement financier maximal de la convention à 350 000 €.

Les autres dispositions de la convention n°17-15-008 demeurent inchangées.
Fait à Poitiers, le . . . . en 4 exemplaires originaux

La commune de Marennes représentée par son Maire	L'Établissement Public Foncier représenté par son Directeur Général
Mickaël VALLET	**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON** n° 2017/. . ...,.. . du . ...

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-15-008

Commune de Marennes (17)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Périmètre d'intervention de l'EPF
Périmètre de réalisation (801,6 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

CONVENTION PROJET N° CV 17-15-008

D'ACTION FONCIÈRE POUR LE DÉVELOPPEMENT DU COEUR DE VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE MARENNES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Marennes, dont le siège est : Mairie de Marennes - 6, rue du Maréchal Juin - 17320 MARENNES – représentée par son Maire, Monsieur Mickaël VALLET, habilité à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2015,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

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 Comptable, 15-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86001 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2015-19 en date du 17 mars 2015.
Ci-après dénommé « EPF » ,

d'autre part

Convention n° CV 17-15-008
Avenant n°1

1

PG

La Commune de Marennes

Marennes est une commune littorale, située au sud-ouest du département de la Charente-Maritime, dans l'ancienne province de la Saintonge qui s'est développée sur le rivage de l'estuaire de la Seudre, à son embouchure. Elle tire notamment son partie de sa notoriété de cet situation avec son terroir nourricier : le bassin de Marennes-Oléron.

Marennes est également un important carrefour routier, situé sur des axes essentiels de notoriété départementale très fréquentés, et reliant directement aux villes de Rochefort (27 km), Saintes (41 km), Royan (30 km), La Tremblade (10 km) et Île d'Oléron (6 km).

Avec en 2011, une population de 5 147 habitants pour une superficie communale de 2 009 hectares, la Marennes double de population s'élève à 256 habitants par km², ce qui en fait l'une des communes les plus densément peuplées de la Charente-Maritime.

Alors que se précise de plus en plus la fonction de villégiature de Marennes, l'évolution démographique de Marennes fait apparaître une importante progression .....

Ainsi, le parc immobilier de Marennes a vu fortement accru entre 1999 et 2007 où 375 logements nouveaux ont été construits, soit une croissance de plus d'un tiers du parc immobilier de la ville (+ 35,9 %) avec un véritable rajeunissement de son parc immobilier où 83,5 % des résidences principales ont été construites après 1990. Sur cette même période, le parc des résidences secondaires enregistre également un doublement spectaculaire de ses constructions, représentant de 126,8 % (+ 374), et concernant en fait deux nouveaux logements sur cinq (42,7 % des constructions).

Le Projet de la Commune :

La commune souhaite engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de rapports logements/emplois que de renouvellement urbain.

La dynamisation de la zone de la place des Halles a supprimé des places de parking, ce qui a entraîné une baisse de la fréquentation des commerces en cœur de ville de Marennes. Le projet est de développer la vie urbaine importante en activité, mais qui est amenée à se délocaliser à moyen terme, afin d'y créer des nouveaux stationnements et y installer l'actuelle galerie d'exposition municipale, qui occupe actuellement un local commercial en centre-ville.

Sur un renouvellement urbain :

- L'immeuble en ruinette dont le propriétaire est vieillissant et n'exploitant désireux de se séparer son activité et souhaitant disposer certainement dans un bâtiment plus adapté à son activité. Le bien est situé 15 rue Dubois-Meynardie à Marennes (17320) et comprend un immeuble de bureaux, auparavant occupé par la Banque d'Aquitaine (inoccupé). Le bien est actuellement occupé par l'exploitant par bail commercial.
- Le projet consiste en la requalification de cet ensemble immobilier pour :
  - réaliser une poche de stationnements qui puissent desservir les commerces du cœur de ville et renforcer leur attractivité,
  - installer dans l'immeuble de bureaux la galerie d'exposition municipale qui occupe en location actuellement une vitrine commerciale en cœur de ville libérée, mais qui également retrouve son usage initial.
  - Le propriétaire est par ailleurs vendeur et l'exploitant cherche de gérer sur fonds de commerce ou de pérenniser son activité de se développer sur une zone d'activités à

Convention n° CV 17-15-008
Avenant n°1

2

PG

proximité. Les enclaves de la Ville et de la communauté de communes entendent pour ce faire, accompagner cette entreprise dans une démarche allant de l'idée à son aboutissement. A ce titre, l'EPF se lie avec la collectivité, du fait de la possibilité de mise à disposition précoce et temporaire afin d'accompagner la diversification du parc préalablement à toute acquisition.

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 collectivités, dont la mission est notamment de diversifier le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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 espaces par les collectivités, les opérateurs publics auront désignés. Il peut également concourir à la réalisation de des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au sein de son Programme Pluriannuel d'Interventions 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'équilibre des territoires, sont guidées par des objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement accessible, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ,
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets pourvoyeurs des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de espaces de biodiversité ;
- accroître le patrimoine environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ,
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourg accompagnées d'interventions en centre bourg auront seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ,
- favoriser les requalifications de cœur de bourg et centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et leur permettre une réponse en adéquation avec les enjeux de sécurité publique.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L 321-1 du Code de l'Urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations en conformité à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'aménagement du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et du développement économique . Dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le sollicitent ;
- contribue à structurer en des espaces cohérents, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la prise à disposition de la collectivité de son opération foncière pour l'aide, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier des projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ,

PG

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels environnants, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, à la prévention contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en coopération avec les autres acteurs.

Bref, ce nouveau cadre d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en amont qu'en accompagnement, son été adaptés dans le cadre du présent PPI. Il permettra en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'identifier les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations immobilières et foncières répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice du projet traduisant une mutation urbaine ou ayant un caractère environnemental ou sanitaire, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énoncés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de renouvellement urbain, de revitalisation du vieil ancien dans une perspective de réhabilitation urbaine ou de densification sont préférentiellement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prendront la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, ...) 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'intervention de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement Public Foncier 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 :

- Détention d'biens fonciers
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DIA, droit de délaissement, droit de société, expropriation, ...) ;
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- Perception des recettes diverses ;
- Participation aux études menées par la Collectivité ;
- Réalisation de travaux, notamment de démolition, de sécurisation, de mise en valeur ;
- Revente des biens acquis
- Encaissement de subventions affectées au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des dépenses. A cet égard, dans le cas où la Collectivité

PG

préservait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser à l'EPF.

ARTICLE 3 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

3.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou préopérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.
Sans objet

3.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera assurée
Sans objet

3.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'ilot prioritaire foncière sera assurée
Ce périmètre comporte aux secteurs suivants : (carte en annexe).

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et satisfaisant au regard des contraintes réglementaires et financières.

Le périmètre identifié dans la présente convention correspond aux projets suivants :

- Projet : sur de l'emprunteur, situé 15 rue Dubois-Meynardie à Marennes (17320) et cadastré AP 62-161-162 d'une surface totale de 501 m².

Sur ce site, l'EPF pourra exceptionnellement se porter acquéreur de biens occupés. Il mettra dans ce cas le bien à disposition de la commune, et celle-ci assurera les obligations du propriétaire notamment au titre de l'article 606 du Code Civil (grosses réparations). La commune sera l'unique interlocuteur du locataire et des sous locataires, et pourra exceptionnellement, nonobstant les dispositions de l'article 10 de la convention, accorder de nouveaux Baux (préférentiellement précaires) et en percevoir le loyer. L'EPF pourra l'informer sur la question des baux commerciaux.

Si le bien devient libre, il pourra être dévolu en totalité ou à la commune pour la réalisation d'une opération.
Si le bien est occupé à l'issue du portage, la commune reprendra les baux en cours.

Sur ce projet, une étude préopérationnelle pourra si besoin être réalisée par la ville siège sur l'EPF, préalablement au portage foncier à l'acquisition. Cette étude pourra affiner le programme réalisable dans la présente convention.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il prémptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si le cas projet ne correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

ARTICLE 4 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de UNCIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (DIX TAXIE 150 000 € TTC).

PG

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et rachète les biens acquis par celui-ci, sauf le prix d'acquisition augmenté des frais stricts du portage et des études.

ARTICLE 5 – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

5.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres définis ci-, pour les biens acquis, à compter du premier paiement effectif ou de la première conclusion d'indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement résiliée au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inaction dans l'acte de cession d'une réserve stratégique, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession, la vente est résolue, et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

5.2 - Évolution de la opérations

Le périmètre de réalisation peut évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.
Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter un périmètre de modification.

5.3 - Moyens

Les parties conventionnelles conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.
Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention, ville des délégant, la Collectivité et l'EPF, et en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il se réunit en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.
La mission du comité de pilotage sera nécessaire, d'un commun accord des deux parties, pour :

- Évaluer l'état d'avancement de la convention opération-elle ;
- Modifier et valider les périmètres relatifs à la réalisation d'études ou d'acquisitions
- Évaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Faciliter la coordination des différents acteurs concernés
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à informer de l'intervention de l'EPF sur son territoire et à signaler tout projet objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, rédigé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés

PG

4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan sera établi d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.
Dans le cas où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité existe et s'il ne nécessite pas de modifications au cahier des charges joint, l'évolution de la convention de projet se fait selon les conditions de durée prévues à l'article 4.3.

Dans le cas contraire, le projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention de projet sera caduque dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Ce bilan permettra cela également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers le bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.
La Collectivité et la communauté d'agglomération informeront à l'EPF toutes informations concernant un projet et s'engagent à en consulter la transmission aux opérateurs intervenant sur ce dossier.
L'EPF maintiendra en permanence les informations de propriété et de droits d'autrui figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. – – Les études

La démarche d'études doit permettre de réunir les éléments nécessaires à l'action foncière. Elle permet aussi notamment de compléter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles pourront être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Cette étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur un double horizon de 2 ans et 6 ans minimum. Elle peut servir à la mission de recherche et de gisement fonciers ou à l'étude pré-opérationnelle, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires à la mise en place de projet possibles (logements, locaux commerciaux, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre à collaborer les acteurs de terrain, quel que soit son rôle : habitant, commerçant, artisan, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, SCoT, SCOT ...) et des études déjà réalisées (Agenda 21, ...) pour à la fin, les éléments exprimés dans les documents de planification, en tenant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude pré-opérationnelle sur l'attractivité ou le budget des commerces de revitalisation peut être menée.

La Collectivité et l'EPF signeront le cas échéant un avenant pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF. L'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire, ...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification intègrent une analyse suffisante notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies ou profils susceptibles d'être réalisés, de simples compléments peuvent être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et leur évolution ultérieure.

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement et de construction ou de renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au sein d'une dent creuse ou d'un îlot les types de biens suivants :

- Biens vacants, en ruine, à l'abandon, pollués
- Biens cours, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite du repérage et de la qualification des biens au fonctionnement interne, le coût d'acquisition et la difficulté à acquérir pourra aboutir à une présélection des secteurs prioritaires d'intervention et une définition de zones de différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée parallèlement à l'acquisition pour sécuriser le choix d'une opération en permettant à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage séquentiel, notamment pour préciser les conditions d'acquisition et l'opérité d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition de site
- Un pré-chiffrage (...) avec un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage techniques et réglementaire, par une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements et leurs montants
- Un phasage du projet et des travaux

Elle permet aussi [illegible] pour l'élaboration du dossier d'opération sécurisé, d'un montage réalisable et réaliste pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par voie amiable des biens bâtis et non bâtis dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 7.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au minimum, pour l'action ou l'opération à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se dérouleront selon les conditions décrites ci-après dans la présente convention, en poursuivant quelles applications des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à informer la Collectivité des sollicitations notariales des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la Cause d'acquisition, incluant les études techniques (ex. les analyses de sols avant apparition des niveaux de pollution, des risques technique ou géologique susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé), l'EPF et la Collectivité conviennent de présumer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés font l'objet un état des lieux au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'squat. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité présumera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostic technique, sondage, étude d'amiante ...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tout les moyens pour la libération ou la réappropriation des occupants et ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce délogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas entreprendre d'avec des tiers ses propriétaires.

L'EPF engagera une négociation des surfaces foncières nécessaires et à la réalisation du projet mise soit par l'négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité d'achat, soit par substitution à la Collectivité sur réserves à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle est titulaire. Il en sera de même pour la délégation du droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF, dès lors notamment le droit de préemption, délégation, délégation, l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projet sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la formalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. Il est rappelé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété des biens à son profit. A l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité conviennent le dossier en DUP.

ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SÉCURITÉ DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF assure les biens à disposition de la collectivité sauf dispositions contraires justifiées par la nature ou l'état particulier du bien.

10.1 – Inventaire et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde ou n'empêche en rien ce qui se trouve en projet.

La gestion est interdite de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment : la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires (ex. sécurisation, travaux de désinfection, fermetures des sites, déclarations auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gardiennage...).

La Collectivité désignera auprès du service ou du prestataire chargé de la gestion une informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par mois pour les biens non occupés, une fois par jour pour les biens occupés et selon chaque entretien particulier comme les activités des sites, occupations illégales, conventions, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toute nature dus en sa qualité de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur la part de revenu. La commune gérera les relations avec les occupants locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupération des charges.

10.1.1 – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locataires et occupants

Sauf accord contraire, l'EPF assure la nécessaire gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'immeuble et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il entretient les relations avec les locataires et les occupants.

Conditions locatives et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se décharge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (règles et droits actuellement selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de mise à disposition définitive pour le projet de la Collectivité.
En particulier, la Collectivité et l'EPF se concertent afin d'organiser les différentes en tenant compte des délais des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.
Des solutions d'hébergement pourront être mises aux locataires ou occupants pour assurer la bonne mise des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet mené par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et négociées dans le cadre de relogement du bien.

10.1.3 Mise en location

L'EPF peut louer des locaux ou mettre à disposition à des tiers. Il convient d'ajouter que les biens qu'il souhaite tout comme pour dans le cadre conformé à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne peuvent être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront passées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (sauf autre disposition qui n'y substituerait) qui dispose que les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 14 à l'exception du troisième alinéa du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de conventions temporaires au sens de l'article L. 221-2 du Code Pénitentiaire (ou tout autre disposition qui n'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières… ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles commerciaux : mise de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 145-5 du code civil (ou tout autre article).

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne pas créer de droits en faveur du preneur.
Dans cette hypothèse, l'EPF laisse à la charge personnelle des occupants nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, ménage…).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il conviendra les loyers correspondant qui viendront se déduire du prix de revente, soit à retenir 5% de leur montant en frais de gestion et rémunérations immobilière de gestion.

10.1.4 – Dispositions spécifiques aux biens sous bâtir

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'étanchéité des dispositifs existants de la toiture ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, tailler ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Désigner ou clôturer des zones mortes ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

10.1.5 – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à rénover

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de l'éventuels voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, et à partir après accord de l'EPF, les actions conservatoires appropriées quand celle-ci relèvent du caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revente du bien.

10.1.6 – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dans le délai des réparations définies par l'article 605 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité veillera à bien s'engager à prévenir rapidement l'EPF de toute détérioration, sinon il sera en cause.
Dans le travail où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations de propriétaire, informe l'EPF des différents travaux effectués, et les mettre après accord de l'EPF.

L'on précise que dans les situations où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier revient à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démolition serait utile afin de libérer le lieu n'évacuant pas. A ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale ou se bien utile d'engager une discussion amiable avec les occupants.

10.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie de responsabilité civile concernant les biens en portage mis à disposition de la Collectivité ou d'un bail. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, ce dernier prend toutes les obligations du propriétaire et doit par lui-même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition à la Collectivité, ne peut engager la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas définie au moment de l'acquisition. L'appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pourra être gardienne du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'il se réalisera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'il conviendra sur lieu et vérifiera que cet locataire n'occupe en conséquence.

10.3. – Déconstruction, dépollution, travaux préparatoires et autres travaux effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de maintenir un foncier « prêt à l'emploi ». Il s'agit notamment des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et paysagement, des mesures de mise en conformité, amiante, plomb, etc., d'opérations de curetage et

de surveillance liée à la pollution des sols et du sous-sol et calculées en vue de leur mise en compatibilité et conformément aux projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de préparation de l'acte, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, économiste, huissier, avocat. Le service retenu rentre le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.
Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état nécessaires.
L'EPF sera seul maître d'ouvrage des travaux qu'il aura décidés et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera répercuté ultérieurement sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra en aviser l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11 – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en vue de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée en commun par la collectivité et l'EPF.
Si la collectivité réalise elle-même la consultation, l'EPF assurera la coordination du dispositif. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets urbains participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la collectivité sera invitée à associer à chaque étape.

Dans le cas où des tentatives ne seraient pas aboutis à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.
Par ailleurs, dans le cas où la collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

La Collectivité respectera, dans un délai de 5 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre prévus dans la présente.

Obligation de remise en conformité ou de poursuite d'ouvrage portée de son ressort

Délai des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant égal à la valeur des biens acquis et non revendus, majoré de la taxe correspondante à la l'exonération des taxes diverses ... pendant les cinq premières années de portage, ce à quoi s'ajoute

le cas échéant la majoration foncière imposée lors du calcul du prix de revente du bien, et les éventuelles pénalités éventuelles.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne notifie pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis de la convention ou fait des biens présents une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en plus du remboursement des frais d'acquisition et d'un éventuel remboursement de la majoration foncière précédente, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxes pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, les obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité se portant garante de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'aménagement urbain.

ARTICLE 12 – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera acheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation en vue des cessions ultérieures.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront à imputer par lui.

Au fur et à mesure, la Collectivité ou l'opérateur désigné se dédommagera à l'EPF en demandant comme en référera, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à un opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour assurer les droits et prérogatives des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc n'a pas pour les prix fonciers des opérations sur lesquelles l'EPF amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la cause artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente s'intègre :

- la valeur initiale d'acquisition en euros ;
- les éléments de majoration en proportion du portage et d'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA 2014-21 du 4 mars 2014, et modifiée par les délibérations CA-2014-36 et CA- 2014-37 du 21 novembre 2014 dont elles en découlent.

En dehors de tout dispositif de subvention foncière ou de cofinancement d'opérations, le prix de cession du bien s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, coût des acquisitions, dépenses et recettes fiscal frais compris actualisation :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de préemption ;
- dans certains cas particuliers, les frais financiers[11] correspondant à des engagements spécifiques négociés au projet ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont imputables au dossier ;
- le rachat des droits réalisés sur les biens, en l'annulation du projet selon les principes directeurs de l'EPF en vue de l'acquisition et de la gestion des biens ;
- les frais de fiscalité liés à le revenu fonciers/taxes payés par l'EPF ;
- le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ...
- la contribution aux frais de structure correspondant à 0,2 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- le solde du compte de gestion[12] de l'EPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, .
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

[11] Les frais financiers ne sont imputés que pour les opérations nécessitant un portage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence entre l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

[12] Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve durant leur détention, toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus partiellement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un solde prévisionnel pouvant en compter l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un solde prévisionnel à la date de cession. En tout état, les factures d'opérations des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature du titre de réserve.

La stabilité du prix est engagée à compter de la signature de l'acte de vente.

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs définis ci-dessous :

- pour les opérations à vocation d'habitation :
  - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
  - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
  - 1 % des dépenses d'action foncière dans les hameaux
- pour les opérations à vocation de développement économique ou de renouvellement de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces hors droit commun : plafonné à 0,5 % des dépenses d'action foncière.
- le taux est majoré de 0,5 % pour la compétence de projet avec des communes ne décidant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre-bourg centres, cette majoration n'est pas appliquée.

Il est précisé que ce taux est minoré à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres-bourg, des zones de densification urbaine significative (hors extension et mobilisation de terres agricoles), ainsi que le maintien de friches lourdes et polluées lorsque tous les engagements définis en application des conditions décrites dans la convention sont respectés dans le délai de la convention qui reprend les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 3 500 habitants définissant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaine en centre de bourg.

CHAPITRE 4. –LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de projet conduit par la collectivité, celui-ci se libère en une ou plusieurs fois du montant de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délibération par le moins de la signature du titre authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D. 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales permettant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, des services, et des établissements publics locaux ou du service des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente et que défini à l'article 12.2

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le mandat au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1071 1550 0001 0010 0120 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de France Charente

ARTICLE 14 — RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'un ou l'autre des parties si la Collectivité s'engage à une opération ou en modifie substantiellement le projet initial.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé à une liquidation des prestations effectuées par l'EPF. Ce cas fait l'objet de l'établissement d'un procès verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'exécution par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue en priorité les biens ainsi en réserve par l'EPF aux conditions prévues à l'article 10.1 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de rétrocession acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — 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 préalablement un accord amiable.

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

Fait à ... Marennes ..., le ... 23 juillet 2016 ... en 2 exemplaires originaux

La Commune de
Marennes
représentée par son Maire,

Michel VALLET

Michel VALLET
Maire de Marennes
Conseiller départemental

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRATE.

Agissant en vertu du Conseil d'Administration Délibération n° [illegible] en date du 12 mars 2015.

Annexe n°2 : Biens et désignation concernés du périmètre d'intervention

Commune de Marennes
Périmètre d'intervention de l'EPF
Périmètre de mission (600 m²)

PG

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-041

B 2017-44 Convention d’action foncière pour le développement économique de l’activité touristique entre la Commune de Meschers-sur-Gironde et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-44

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement économique de l'activité touristique entre la Commune de Meschers-sur-Gironde et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Merchers-sur-Gironde et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17),

- 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
Bordeaux, le 07 JUIN 2017
Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement économique de l'activité touristique entre la Commune de Meschers-sur-Gironde et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Description de la convention :

-**Objet** : développement économique

Commune à vocation touristique Meschers sur Gironde compte en plus de ses plages sur l'estuaire de nombreux sites qui attirent une population estivale en recherche d'espaces naturels de qualité et de lieux culturels majeurs en Charente Maritime. Durant cette période la population est multipliée par 9 pour atteindre 28 000 personnes
Le bourg de Meschers sur Gironde s'organise autour de la façade littorale, de son port de plaisance et de ses sites touristiques. Afin de préserver son attractivité tout en poursuivant le développement du bourg et de préserver ses commerces de proximité, la commune souhaite pouvoir acquérir un foncier à proximité immédiate d'un site troglodytique, principal attrait touristique du sud du département de la Charente Maritime.

-**Montant** : 170 000 €

-**Durée** : 3 ans

-**Périmètres** :

Périmètre d'étude : Sans objet.

Périmètre de veille : Sans objet.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur « Grotte » sur la carte.

Le projet vise l'acquisition d'un foncier qui permettra à la commune de se rendre propriétaire d'une aire de stationnement dont elle est aujourd'hui locataire située en centre bourg et à proximité immédiate du principal site touristique de la commune de Meschers sur Gironde.
Le foncier actuellement privé, composé de la parcelle AK 429, pour une surface de 771 m² permettra de conforter ce site majeur
A terme, l'EPF revendra le foncier à la collectivité.

CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP

D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE
ENTRE
LA COMMUNE DE MESCHERS SUR GIRONDE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **Commune de Meschers sur Gironde**, dont le siège est situé 38 rue Paul Massy – BP 6 – 17 132 MESCHERS SUR GIRONDE- représentée par son maire, Monsieur Dominique DECOURT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du … … … … … …,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

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 à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70132 – 86011 POITIERS Cedex représenté par Monsieur Philippe GRAIL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Commune de Meschers
Périmètres d'intervention de l'EPF
Périmètre d'intervention de l'EPF
Périmètre de réalisation (731 m²)

PRÉAMBULE

La Commune de Meschers sur Gironde

Commune de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, Meschers sur Gironde est située sur la rive droite de l'estuaire de la Gironde face au port du Verdon sur Mer. Principale commune et chef-lieu du canton de la Saintonge Estuaire, elle marque la transition entre le pays royannais fortement urbanisé, les communes en développement de la seconde couronne de l'agglomération et le secteur plus rural de la Haute Saintonge.
Très attractive, la commune a multiplié sa population par 3 depuis les années 40, pour atteindre 3044 habitants en 2014. La population communale est caractérisée par une part importante de ménages de plus de 60 ans représentant plus du double de la moyenne nationale (43.5%).

Représentant l'un des principaux pôles touristiques de l'agglomération royannaise, la commune compte près de 52% de résidences secondaires contre seulement 45% de résidences principales. Pôle relais du sud de l'agglomération royannaise, son économie est principalement tournée vers le tourisme même si son développement actuel a induit l'implantation de services à la population, notamment à destination d'un public de jeunes actifs avec enfants.

Le Projet de la Commune :

Commune à vocation touristique Meschers sur Gironde compte en plus de ses plages sur l'estuaire de nombreux sites qui attirent une population estivale en recherche d'espaces naturels de qualité et de lieux culturels majeurs en Charente Maritime. Durant cette période la population est multipliée par 9 pour atteindre 28 000 personnes.
Le bourg de Meschers sur Gironde s'organise autour de la façade littorale, de son port de plaisance et de ses sites touristiques. Afin de préserver son attractivité tout en poursuivant le développement du bourg et de préserver ses commerces de proximité, la commune souhaite pouvoir acquérir un foncier à proximité immédiate d'un site troglodytique, principal attrait touristique du sud du département de la Charente Maritime.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.
C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ,
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité 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 :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier 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, preemption 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 Collectivité ;
- 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.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas

Cette convention ne prévoit pas de périmètre d'études.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'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.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

Cette convention ne prévoit pas de périmètre de veille

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur « Grutte » (carte en annexe).

Le projet vise l'acquisition d'un foncier qui permettra à la commune de se rendre propriétaire d'une aire de stationnement dont elle est aujourd'hui locataire située en centre bourg et à proximité immédiate du principal site touristique de la commune de Meschers sur Gironde.
Le foncier actuellement privé, composé de la parcelle AK 429, pour une surface de 771 m² permettra de conforter ce site majeur.
A terme, l'EPF revendra le foncier à la collectivité.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 170 000 € (cent soixante-dix mille euros) EUROS HORS TAXES E HT.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité 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.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ci, 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 collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à ……. . le …… . en 3 exemplaires originaux

La Commune de Meschers sur Gironde représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général,
Dominique DECOURT	**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du …… .. 20 .

<u>Annexe n°1</u> : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-042

B 2017-45 Avenant n°1 à la convention n°79-13-008 d’action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Moncoutant, la Communauté d’Agglomération du Bocage Bressuirais et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-45

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°79-13-008 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Moncoutant, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-14 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°79-14-012, signée le 7 avril 2015, entre la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Poitou-Charentes.

Vu la convention projet n° 79-13-008, signée le 3 juillet 2013, entre la Commune de Moncoutant et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention n°17-13-008 entre la Commune de Moncoutant, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°79-13-008 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Moncoutant, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°79-13-008 entre la Commune de Moncoutant, la Communauté d'agglomération du Bocage Bresuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 30 juin 2015 dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : centre-bourg et logements

-Signature initiale : 3 juillet 2013

-Durée : 3 juillet 2017

-Montant maximal : 800 000,00 €.

Dans le cadre de son projet de requalification du centre-bourg, la Commune de Moncoutant a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention projet signée le 3 juillet 2013 (annexe n°1) pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 3 juillet 2017.

La Commune avait souhaité intervenir prioritairement sur une friche industrielle (ancienne scierie), une maison vacante située aux abords du Château de Genève, une maison de retraite dont la reconstruction sur un autre site était déjà prévue.

En 2014, l'EPF a acquis l'ancienne scierie située en sortie de bourg, démolie depuis, et dont la valorisation doit permettre de créer une zone pavillonnaire et plus particulièrement un quartier « bioclimatique ». Le permis d'aménager doit être déposé en 2019 par la Commune et les travaux devraient débuter l'année suivante pour une vente des terrains à bâtir prévue en 2021.

L'intervention sur la maison de retraite s'est limitée à de la veille, le projet de reconversion du site restant à préciser par la Commune. De plus, l'intervention sur la maison vacante n'a pas abouti avec le propriétaire pour une question de prix.

En revanche, l'EPF a acquis en 2015 un ancien commerce situé en cœur de bourg (avenue du Maréchal Juin), en périmètre de veille de la convention, devant être démoli afin de redonner un cadre de vie plus ouvert pour les habitants ainsi que de créer un espace partagé convivial.

Dans le même temps, la Commune a poursuivi sa réflexion sur l'élargissement de l'attractivité du centre-bourg, et définit cinq sous-objectifs :

- Développer et conserver l'identité de la commune à travers notamment la colorisation de ses façades ;
- Embellir le centre- bourg en réhabilitant une friche commerciale ;

- Identifier et favoriser les liaisons entre les pôles communaux : culturels, sportifs, commerciaux et l'habitat ;
- Favoriser les déplacements et les cheminements doux ainsi que l'accessibilité, permettre ainsi une continuité dans les cheminements piétonniers et/ou cyclables ;
  Maintenir la dynamique de la rue commerçante existante en proposant de nouveaux services à la population.

Pour ce faire, la Commune a identifié trois secteurs distincts d'intervention :

- Les abords du château de Genève dont l'objectif est de donner une suite attractive à l'offre touristique des sites de référence tout proche comme l'escalis. Cette continuité permettra un développement certain aux actions culturelles en place ;
- L'ancienne avenue commerçante (avenue du Maréchal Juin) de la Mairie jusqu'à l'église : il s'agit de mettre en valeur cette avenue par la reconquête des logements vacants et pour beaucoup vétustes ainsi que de mettre en place d'aménagements utiles à cette reconquête
  L'avenue du Maréchal De Lattre : l'objectif est de développer la rue commerçante existante afin de maintenir un dynamisme attrayant pour l'installation de nouveaux commerces.

Cet avenant a pour objet de : mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF, d'inclure cette convention à la convention cadre relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée avec la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, modifier les périmètres d'intervention de la convention et de proroger la convention en fonction des objectifs et secteurs susvisés.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : mise en conformité de la convention avec le PPI, intégration de la convention projet avec la convention cadre, modification des périmètres d'intervention, modification de la durée de la convention

-Intégration de la convention projet à la convention cadre : la convention projet avec la Commune de Moncoutant s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-14-012 relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée le 7 avril 2015 entre l'Agglomération et l'EPF.

-Montant : inchangé

-Périmètres :

Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF : Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte.

Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte : Il correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Création d'une zone pavillonnaire sur une friche industrielle**

Site : Ce site est composé d'un tènement foncier situé rue du Bocage cadastré BO n°168 et BK n°24 d'une surface totale de 16 899 m². Il s'agit d'une ancienne scierie qui a été acquise par l'EPF en décembre 2014 et démolie depuis

Projet : Sur ce site, la Commune a souhaité créer une zone pavillonnaire en lien avec les maisons d'habitation située à proximité immédiate. L'objectif de la Commune est de faire de ce nouveau lotissement un quartier « bioclimatique » avec un système de station phytosanitaire, un système de chauffage collectif, etc.
Le permis d'aménager doit être déposé par la Commune en 2019. Les travaux d'aménagement devraient débuter en 2020 pour une vente des terrains à bâtir prévue en 2021.

- **Projet 2 : Reconfiguration des espaces de vie en centre-bourg**

Site : Situé en cœur de bourg, le long de l'avenue du Maréchal Juin, ce site correspond au bien cadastré BC n°188, acquis par l'EPF en juin 2019.

Projet : La Commune souhaite revaloriser l'avenue du Maréchal Juin par des actions ciblées sur des biens vacants et dégradés. Sur ce bien correspondant à un ancien commerce, la Commune souhaite démolir cet immeuble afin de redonner un cadre de vie plus ouvert pour l'ensemble des habitants du centre-bourg et de créer un espace partagé convivial.

- **Projet 3 : Valorisation des abords du château**

Site : Situé en cœur de bourg, le long de l'avenue du Maréchal Juin, ce site correspond au bien cadastré BD n°3.

Projet : Le projet de la Commune, sur ce site, consiste à démolir l'immeuble dans le but de mettre en valeur des abords du château de Genève, propriété communale.

Le périmètre de réalisation, avec les projets 2 et 3, vient en complément du périmètre de veille foncière en centre-bourg

-Durée : L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2020, date à laquelle l'ensemble des revenus devra donc être réalisé, excepté pour les biens concernés par les projets 1 et 2 et les dépenses afférentes dont la cession devra intervenir avant le 31 décembre 2019.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

AVENANT N°1 À LA CONVENTION PROJET N°CP 79-13-008 D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MONCOUTANT

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Moncoutant, dont le siège est situé Place de l'Hôtel de Ville - 79320 Moncoutant, représentée par son Maire, Monsieur **Philippe MOULLER**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part, et

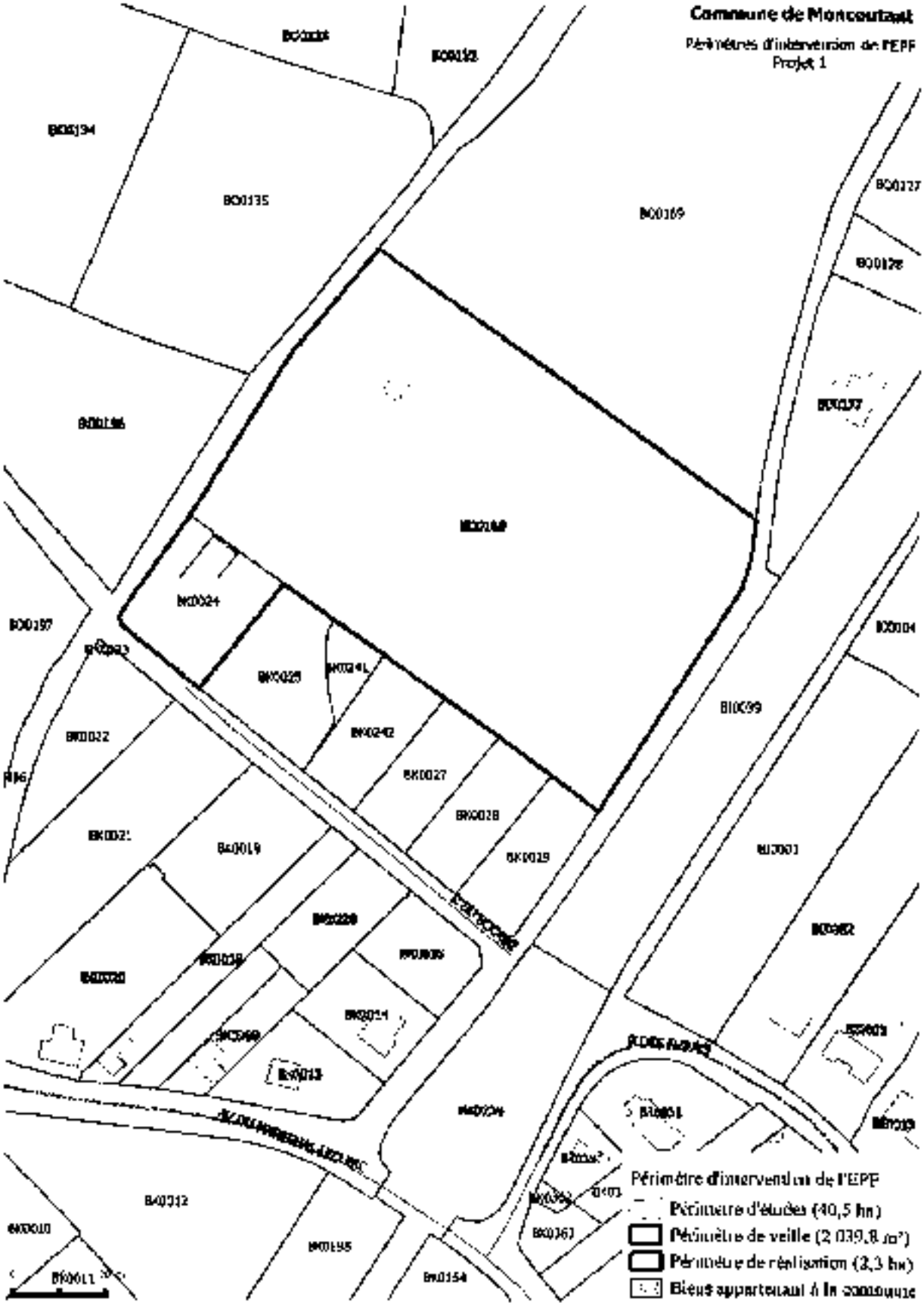
La **Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Vice-Président, Monsieur **Claude POUSIN**, dûment habilité par délibération du Bureau Communautaire n° DEL du
Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **l'EPCI** »

d'autre part, et

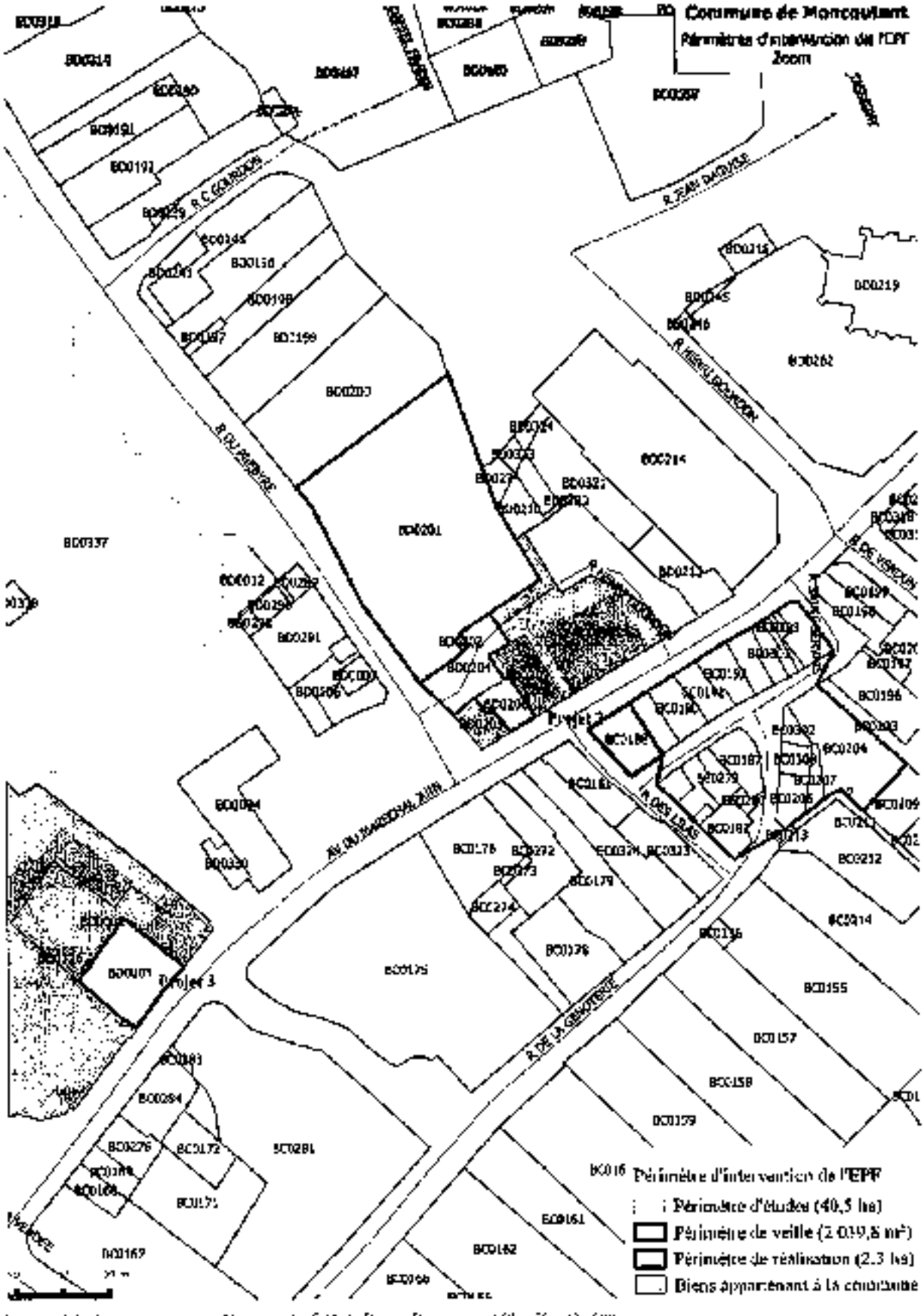
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex, – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « **l'EPF** »

d'autre part,

Avenant n° 1 à la convention projet Moncoutant – EPFNA / Bocage Bressuirais n° CP – 79 – 13 – 008
Mai 2017



Avenant n° 1 à la convention projet Moncoutant – CdA du Bocage Bressuirais n° CP – 19 – 1 – 006
Mai 2017



Avenant n° 1 à la convention de projet Moncoutant – CdA du Bocage Bressuirais n° 79 – 13 – 008
Mai 2017

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

Dans le cadre de son projet de requalification du centre-bourg, la Commune de Moncoutant a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention projet signée le 3 juillet 2013 (annexe n°1) pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 3 juillet 2017.

La Commune avait souhaité intervenir prioritairement sur une friche industrielle (ancienne scierie), une maison vacante située aux abords du Château de Genève, une maison de retraite dont la reconstruction sur un autre site était déjà prévue.

En 2014, l'EPF a acquis l'ancienne scierie située en sortie de bourg, démolie depuis, et dont la valorisation doit permettre de créer une zone pavillonnaire et plus particulièrement un quartier « bioclimatique ». Le permis d'aménager doit être déposé en 2019 par la Commune et les travaux devraient débuter l'année suivante pour une vente des terrains à bâtir prévue en 2021.

L'intervention sur la maison de retraite s'est limitée à de la veille. Le projet de reconversion du site restant à préciser par la Commune. De plus, l'intervention sur la maison vacante n'a pas abouti avec le propriétaire pour une question de prix.

En revanche, l'EPF a acquis en 2015 un ancien commerce situé en cœur de bourg (avenue du Maréchal Juin), en périmètre de veille de la convention, devant être démoli afin de redonner un cadre de vie plus ouvert pour les habitants ainsi que de créer un espace partagé convivial.

Dans le même temps, la Commune a poursuivi sa réflexion sur : l'élargissement de l'attractivité du centre-bourg, et définit cinq sous-objectifs :

- Développer et conserver l'identité de la commune à travers notamment la colorisation de ses façades ;
- Embellir le centre- bourg en réhabilitant une friche commerciale ;
- Identifier et favoriser les liaisons entre les pôles communaux : culturels, sportifs, commerciaux et l'habitat ;
- Favoriser les déplacements et les cheminements doux ainsi que l'accessibilité, permettre ainsi une continuité dans les cheminements piétonniers et/ou cyclables ;
- Maintenir la dynamique de la rue commerçante existante en proposant de nouveaux services à la population.

Pour ce faire, la Commune a identifié trois secteurs distincts d'intervention :

- Les abords du château de Genève dont l'objectif est de donner une suite attractive à l'offre touristique des sites de référence tout proche comme Pescalis. Cette continuité permettra un développement certain aux actions culturelles en place ;
- L'ancienne avenue commerçante (avenue du Maréchal Juin) de la Mairie jusqu'à l'église : il s'agit de mettre en valeur cette avenue par la reconquête des logements vacants et pour beaucoup vétustes ainsi que de mettre en place d'aménagements utiles à cette reconquête.
- L'avenue du Maréchal De Lattre : l'objectif est de développer la rue commerçante existante afin de maintenir un dynamisme attrayant pour l'installation de nouveaux commerces.

Cet avenant a pour objet de : mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF, d'inclure cette convention à la convention cadre relative à l'action

en centres-bourgs et centres-villes signée avec la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, modifier les périmètres d'intervention de la convention et de proroger la convention en fonction des objectifs et secteurs susvisés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 - Les principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.
En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule.

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires, dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services , l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (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 du partenariat, l'EPF 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. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

1.2 - Les études

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF
En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5.

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pre-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ,
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

1.3 - Les conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.
En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1er janvier 2017 et pour la période postérieure à cette date »
Ils ne produisent d'effet qu'à compter de cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.
La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou

hospitalières, …) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 2. INTEGRATION DE LA CONVENTION PROJET A LA CONVENTION CADRE

La Communauté d'agglomération indique que la convention projet avec la Commune de Moncoutant s'insert tout à fait dans la déclinaison de la convention cadre n°79-14-012 relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée le 7 avril 2015 entre l'Agglomération et l'EPF, conformément aux délibérations du Bureau Communautaire du 3 février 2015 et du conseil d'administration du 9 décembre 2015 par délibération n°CA-2014-69.

Au vu des enjeux particuliers de la Communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Communauté d'agglomération, il est convenu que le partenariat doit permettre à la Communauté d'agglomération d'accompagner la redynamisation des centres-bourgs et des centres-villes, la reconquête de friches économiques ou commerciales, la production de logements abordables, le soutien à l'économie (entreprises et commerces de proximité) et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles.

La Communauté d'Agglomération et l'EPF ont ainsi identifiés plusieurs enjeux fonciers :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des coeurs de bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Optimiser le foncier des tissus urbains
- Limiter l'étalement urbain
- 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

ARTICLE 3. MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

L'article 3 de la convention initiale est ainsi réécrit :

3.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte (page 2).

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

3.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte (pages 2 et 3).

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.
L'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.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de preemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

3.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur le plan en annexe (pages 2, 3 et 4). Il correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Création d'une zone pavillonnaire sur une friche industrielle**

Site : Ce site est composé d'un ténement foncier situé rue du Bocage cadastré BO n°168 et BK n°24 d'une surface totale de 16 899 m². Il s'agit d'une ancienne scierie qui a été acquise par l'EPF en décembre 2014 et démolie depuis.

Projet : Sur ce site, la Commune a souhaité créer une zone pavillonnaire en lien avec les maisons d'habitation située à proximité immédiate. L'objectif de la Commune est de faire de ce nouveau lotissement un quartier « bioclimatique » avec un système de station phytosanitaire, un système de chauffage collectif, etc.
Le permis d'aménager doit être déposé par la Commune en 2019. Les travaux d'aménagement devraient débuter en 2020 pour une vente des terrains à bâtir prévue en 2021.

- **Projet 2 : Reconfiguration des espaces de vie en centre-bourg**

Site : Situé en cœur de bourg, le long de l'avenue du Maréchal Juin, ce site correspond au bien cadastré BC n°188, acquis par l'EPF en juin 2015.

Projet : La Commune souhaite revaloriser l'avenue du Maréchal Juin par des actions ciblées sur des biens vacants et dégradés. Sur ce bien correspondant à un ancien commerce, la Commune souhaite démolir cet immeuble afin de redonner un cadre de vie plus ouvert pour l'ensemble des habitants du centre-bourg et de créer un espace partagé convivial.

- **Projet 3 : Valorisation des abords du château**

Site : Situé en cœur de bourg, le long de l'avenue du Maréchal Juin, ce site correspond au bien cadastré BD n°3.

Projet : Le projet de la Commune, sur ce site, consiste à démolir l'immeuble dans le but de mettre en valeur des abords du château de Genève, propriété communale.

Le périmètre de réalisation, pour les projets 2 et 3, vient en complement du périmètre de veille foncière en centre-bourg.

ARTICLE 4. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 15 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le **30 juin 2020**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé, excepté pour les biens concernés par les projets 1 et 2 et les dépenses afférentes dont la cession devra intervenir avant le 31 **décembre 2019**

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue

Les autres dispositions de la convention CP 79 – 13 – 008 demeurent inchangées

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Moncoutant
Représentée par son Maire,

Philippe MOUILLER

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais
Représentée par son Vice-Président,

Claude POUSIN

L'EPF de Poitou-Charentes
Représenté par son Directeur général,

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/ en date du

Annexe n°1 : Convention projet n° CP 79 – 13 – 008

Annexe n°2 : Convention cadre n° 79 – 14 - 012

MONCOUTANT

CONVENTION PROJET
N° CP 79 - 13 – 008
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE D'EMPRISES FONCIÈRES NÉCESSAIRES À LA REQUALIFICATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MONCOUTANT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Moncoutant, dont le siège est – 8 avenue du Maréchal Juin, 79320 MONCOUTANT – représentée par son maire, Monsieur Philippe MOUILLER, autorisé à l'effet ces présentes par une délibération du conseil municipal en date du 18 juin 2013,
Ci-après désignée « la Commune » ;

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 – Immeuble le Corniche – 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc – CS 40637 – 86011 POITIERS cedex – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA – 2013 – 015 en date du 6 juin 2013.
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 23 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service des différentes collectivités dans la mission qui l'inspire et dans sa politique 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 fournit son aptitude avec une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation du foncier et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- l'EPF PC intervient préférentiellement sous la maîtrise d'ouvrage de projets de territoire portés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- et, principe d'équilibre de collectivité, guide l'intervention du schéma de l'EPF PC.

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

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

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières compatibles de se matérialiser 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, en accompagnement d'élaboration d'un projet de territoire ;
- la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appel initié du projet par un maître d'ouvrage public qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que ceux de la phase précédente ;
- la phase de mobilisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet, pour laquelle le maître d'ouvrage a obtenu une maîtrise foncière.

La Commune de Moncoutant

Moncoutant est située géographiquement dans les Deux-Sèvres, au nord de la région de Poitou-Charentes, à proximité de la Vendée et du Maine et Loire.

En partie chef-lieu de canton, Moncoutant, de par son lieu géostratégique et la qualité de ses services offerts, est une commune dynamique à la fois dans les domaines économique, social et associatif.

En effet, située dans le bocage bressuirais, zone rurale à vocation économique et sans aucun caractère, Moncoutant est une commune qui bénéficie d'un certain confort d'autant plus appréciable lorsque :

- une forte volonté et une réelle implication des anciens leaders ont été nécessaires pour dynamiser la commune ;
- un tissu économique composé d'artisans, de petites et moyennes entreprises et industries particulièrement dynamiques, propulsent plus de 2000 emplois pour 3 200 habitants.

Depuis maintenant une dizaine d'années, la commune s'est également dotée une nouvelle vocation : le tourisme, avec l'ouverture du site de Pescalis.

Concernant ces, les élus de la Commune de Moncoutant ont souhaité consulter sur l'attractivité de leur commune, identité qui nécessitait son engagement à s'investir. A la fois dans cette nouvelle dynamique impulsée par le site de Pescalis, et également dans leur volonté de conserver et de valoriser le patrimoine et ce dans une logique de développement durable.

Plusieurs axes ont pu être définis :

- l'urbanisme
- le tourisme
- la géographie
- l'activité économique et le commerce.

Un intérêt plus particulier des élus et des acteurs de la ville, a été que l'aménagement d'un parcours de type cours d'eau, c'est-à-dire 3 moyens de la Ville qui seraient intégrés à son projet.

Aujourd'hui, la Ville se caractérise par la concentration de ses équipes, dans un secteur bien délimité pour l'agent et l'usager. Un travail sérieux financièrement par la commune est nécessaire d'abord en amont et le périmètre d'intervention s'étendra, ce qui aujourd'hui donne à Moncoutant une identité particulière et qui correspond à Moncoutant.

A cette logique vient s'ajouter, celle de la Halte Photographique, qui se situe à un 1er entrée. Durant 5 mois, sont exposées à travers la ville, des photos à glorifier l'objectif étant de rendre le centre-ville concentré. Ce qui conduit à réfléchir à la mise à l'aménager aussi le pare de Chiffoux, prévoir la pénétrante nouvelle et de proposer aux une circulation à travers la ville. Les manifestations alternatives sont ainsi privilégiées. Il s'agit d'inciter d'arriver les habitants à quitter l'habitude de se déplacer à pied ou à vélo. Un plan de circulation est plus évidable à démontrer, avec quelques itinéraires déjà tracés avec notamment l'idée de favoriser les liaisons vers le nord, vers le sud, les zones résidentielles : bourg de Bérie, le site de Pescalis.

Ce nouveau mouvement restera encore à définir, par exemple, l'accès de la Mairie vers le Centre-Ville comportant des difficultés en raison d'une voirie étroite, de rotations étroites, avec un trafic pas très pas habité qui se déplace et donne un aspect hostile à pour une circulation de la ville.

Par ailleurs, c'est aussi l'avenir l'implantation de nouveau quartier résidentiel et les zones de zones commerciales dégradées qui sont trop intégrées dans des espaces d'habitations.

L'objectif étant de bien garder les usages, ces éléments sont donc appelés dans le dossier de révision du PLU adopté en février dernier par l'Assemblée Délibérante.

Cette opération respecte les principes généraux qui les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2007-2011, au regard notamment de la mobilisation de sources ultérieures et de la qualité du projet.

Il est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC.

L'EPF PC et la Commune sont donc convenus de s'associer pour poursuivre à cette dernière de mettre une politique foncière sur le territoire communal visant à favoriser la requalification d'une friche industrielle et d'un quartier d'habitat nécessitant une démarche de développement durable.

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 et l'EPF PC ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un projet (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'action respectives ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs communs des parties et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune, il est nécessaire que le partenariat porte sur la maîtrise du foncier nécessaire à la requalification du centre-bourg et de son environnement urbain.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune et l'EPF PC ont décidé de retenir différents secteurs repérés en annexe n°1 comme périmètre à enjeux.

L'ensemble de ces périmètres d'intervention concernent le projet de Requalification, tel que défini par le PADD du PLU et les zones d'urbanisation prévues par le PLU :

- phase pré-opérationnelle de veille foncière : périmètre vert ;
- phase de stratégie foncière : périmètre rouge

Les délégations spécifiques, les plans, le zonage et le règlement de document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Il est précisé qu'à titre exceptionnel et en accord avec la Commune, l'EPF PC pourra intervenir sur un périmètre hors AU (ou assimilé) pour lequel opérer sur tout ou partie d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant un périmètre de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité foncière et de l'avancement du projet et que ce soit pas modifie l'équilibre de la convention (engagements financiers et délais ci-après).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou fait de nature à avoir, avant ou au cours de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et tout en rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les études des dépenses engagées auprès des propriétaires.

4.2. Les engagements de la Commune

La Commune s'engagera en présent à :

- conduire l'opération dans le respect des objectifs ses objectifs décrits ci-dessus selon le principe d'une démarche d'aménagement et de revitalisation durables ;
- conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
  - En 2012 : études d'aménagement ;
  - 2014 : choix des aménagements ;
  - fin 2015 : début des travaux d'aménagement.
- déléguer à l'EPF PC, le DPU (droit de préemption urbain) sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et pièces permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- assurer en outre le cas échéant, tous les moyens pour la rétrocession ou le désaffectation des occupations sans locataires d'activités présentant des risques au droit au sens de préemption dans un délai de 3 ans lorsque cet engagement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- à faire dans le cadre de l'intervention de l'EPF PC sur ses documents et supports relatifs aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à mentionner sous quelque mode ou aménagement tout ce nous sur et mentionnant l'intervention de l'EPF PC ;
- [illegible] les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, même l'abandon de tout projet, ou de projet ne relevant pas des objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dépenses prévues en cas de résiliation (article 15) incombent alors à l'opérateur pour les dépenses engagées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Des fois qu'il y aurait recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213-11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente convention à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme conformément à l'article L.300-1 du même code ou détermination du bien exproprié aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans minimum la cession des biens par l'EPF PC. Ils s'engageront, pour cela, la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et calendrier de mise en œuvre prévues dans le présent article. Dans le cas contraire, le Conseil de l'EPF PC, d'autorisation, vous correspondant à la remontée des frais d'acquisition, portage, impôts, vous avoir du prix de revente de biens.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- les études en matière d'ouvrage d'architecture, le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- la mission de maîtrise et de mise foncière sur le périmètre d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens choisis sur le périmètre d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur aliénation ultérieure ;
- la revente des biens à la Commune ou à celui(ceux) désigné(s) ;
- l'information de la Commune par la transmission d'une copie des minutes notariées des acquisitions des biens par l'EPF PC ;
- la diffusion annuelle à la Commune de bilan financier prévisionnel après figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ETUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, seul ou assistant d'ouvrage sous-traitant sur l'ensemble du périmètre identifié :

- recherche et identification des comptes propriétaires ;
- évaluation financière des biens ;
- évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de procéder à une évaluation financière globale et par cas.

L'EPF PC pourra également accompagner la Commune dans la définition de ses besoins, en participant à des ateliers qu'il pourra initier en concertation avec les partenaires intéressés. La réalisation de ces études préconisatoires doit permettre :

- d'affiner un programme global de définition d'aménagement pour le futur quartier : plan de composition, aménagements, ... ;
- de réaliser un pré-chiffrage du pack d'aménagement et d'analyser l'équilibre de financement le plus adapté,
- de définir la procédure opérationnelle la plus pertinente,
- [illegible] (pour l'évolution [illegible]) du [illegible] d'aménagement.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par voie amiable des immeubles nécessaires à l'opération d'ensemble de requalification du centre-bourg, mais dans les périmètres d'intervention.

Les acquisitions se dérouleront selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en général : [illegible] des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou, le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à rechercher à la Commune les alternatives foncières dont il peut avoir connaissance lorsque les conditions des opérations

Dès lors que sont le fonds d'acquisition, lorsque les études techniques et les analyses de sols révèlent opportuns des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet, d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF PC et la Commune conviennent de réexaminer notamment l'opportunité de l'acquisition

6.1. L'acquisition amiable

L'acquisition est bien sûr la forme d'acquisition privilégiée par nature.

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre d'intervention.

L'EPF PC s'engagera des négociations en l'acquisition qu'après l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Commune ou de la personne désignée à cet effet sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés dans les périmètres d'intervention.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard sept jours après avoir été saisie par mail ou courrier. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délègue à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les biens concernés, conformément aux dispositions des articles L.211-1, L.211-4 du code rural, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.321-1 du Code de l'urbanisme.

Le délégataire en droit de préemption s'efforce de saisir toute vente sur les périmètres d'intervention et sur la durée de la convention et de ses éventuels avenants.

La Commune :

- fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le délégant à l'EPF PC sur les périmètres d'intervention ;
- transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) des périmètres concernés, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- transmettra à l'EPF PC les éléments justifiant la préemption de certaines préemptions.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Ces avis sont portés à la connaissance de la Commune pour validation en comitan de la vente à intervenir quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.
Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, des échanges pourront avoir lieu par courriel, par courriel avec le maire de la Commune ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une preemption, et à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de son estimation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra en faire assister par un avocat.

Il est précisé, enfin l'obtention du jugement ne fondant le transfert à la propriété et du paiement à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la réalisation de la présente convention

La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC ou une emption d'intervention de ce dernier

6.3. Les procédures d'utilité publique et de sous d'expropriation

La procédure d'expropriation ne concerne que les biens compris dans les périmètres d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et constitue un moyen dans projets nécessitant une maîtrise foncière rapide.

Sur le cadre des différents de définition du projet, l'EPF PC, en partenariat avec la Commune et en application des articles L. 1-1 et R 11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité et en vue du transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À cet titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et réalisera les procédures de régularisation amiable et éventuellement d'expropriation. La Commune prendra à sa charge les dépenses nécessaires relatives aux procédures, notamment la rédaction des actes pour les partenaires et les prestations d'arpentage et rapport et sur le terrain en veillant à assurer du respect des mesures environnementales (certificat d'affichage, constat d'huissier, ...)

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Commune et l'EPF PC donnera les conditions de poursuite de la présente convention, qui devient sans effet, le cas échéant, à son échéance.

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra être mis pour cause responsable des éventuels retards liés aux procédures de concertation qui seraient les intentés à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront mis à disposition de la Commune.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens sur périmètres est mis en annexe 2 de la présente convention.

ARTICLE 8. — LA MISE À L'ÉTAT ET LA SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune, tout diagnostic, expertise et contrôle, soit juridique ou travaux nécessaires à remettre un bien sur le marché (diagnostic préventif, diagnostic, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune indiquera qu'elle achètera par un de ses opérateurs de son choix, par elle-même, les immeubles acquis par l'EPF PC. De manière effectuée dans le respect des présentes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Commune à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la concertation préalable conduite par la Commune pour la désignation de ses cocontractants.

Toutefois, si les immeubles dans lesquels ils se trouvent sont de faibles contenances, il pourra des servitudes seront à instituer sur les parties restantes. Tous les frais afférents à cette vente seront supportés par lui.

Dès lors que ce besoin, la Commune ou l'opérateur du groupement se substitue à l'EPF PC en demeurant concernant la défense, CAN toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et, devant toutes juridictions.

Il est prévu que les modalités de cessions de chaque opération seront que la Commune aura établies conjointement avec l'EPF PC et par la Commune sur la base :

- des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des promoteurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention validé aussi également approuvé par la Commune.

Les modalités de cession des biens intégreront le recours à une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en faveur de la densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur lesquels sera établi le cahier des charges. Cette démarche garantira la bonne articulation entre les différents documents, les conditions de cession des biens et les obligations de tiers.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 5 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC le Commune réintègrera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2 *Détermination du prix de cession*

L'action de l'EPF PC permettra à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distingue :

- la valeur réelle d'acquisition du bien ;
- les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2012 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration en date 19 septembre 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens résultera sur la base du calcul du prix de revient[5] en tenant de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, étant les recettes sont détaillés (dépenses et recettes étant objet d'une actualisation) :

- le prix d'acquisition du bien (objet des frais annexes (notaire, géomètre, avocat, ...) et le cas échéant, des frais de libération) ;
- les frais de procédures de consultation, lorsqu'il sont mobilisés au dossier ;
- le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien au cas de son acquisition ;
- les frais de faisabilité liés à la vente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- le solde du compte de gestion[6] de l'EPF PC, du bien objet de la convention
  - Dépenses : loyers, charges, différentiels éventuelles, ...
    Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances
    - travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien....

S'agissant d'une opération à vocation d'habitation, les frais annexes d'actualisation correspondent à 1 % des dépenses d'achat foncière en sous ...

Il est précisé que le taux d'actualisation est retenu à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du contrôle prévu à l'article 4.2 de la présente convention.

[5] Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations présentant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de référence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF PC.

[6] Le compte de gestion comprend l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les valeurs issues de revente perçues par l'EPF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais financiers liés à la mobilisation différente de la mise à disposition du bien acquis.

ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

10.1 Le paiement se fera entre les mains du notaire du bénéficiaire des acquisitions dans l'EPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 2617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux, ou du relevé des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Commune sera redevable du versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspondant au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires sont commencés à courir, majoré de sept points.

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci seront redevables pour de la revente de la totalité du prix de revient tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le moyen au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001 00320 : 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT ET LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION PROJET

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de mise en évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage associant la Commune, l'EPF PC et en tant que de besoin toutes personnes associées à la démarche. Ce comité sera piloté par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

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

- réaliser un bilan annuel d'exécution de la convention
  - évaluer l'avancement de l'intervention foncière et financière de l'EPF PC (études, acquisitions et gestion) ;
  - évaluer l'état d'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs précisés au calendrier prévisionnel ;
- évaluer le respect par les opérations stipulées des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- préparer les évaluations techniques et de coût des missions ;
- préparer la poursuite ou non de la présente convention par avenant ;

Des conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui prévoit que l'opération ne sera donnée à la présente convention. À titre exceptionnel, ce délai pourra justifier la nécessité d'évaluation de la convention qui seront arrêtées par avenant.

À titre conséquent, ce délai pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera noté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 16.

Parallèlement, elle constitue le travail de mise d'évolution de l'opération dans le cadre du dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2008-2013.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires mises en œuvre pour assurer le pilotage et préparer les données soumises au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à mettre et à analyser régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Un programme pluriannuel commun à mettre pour être contrôlé 1 à 2 fois par an.

ARTICLE 12 — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et accessoirement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui lui seront utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC intégrera en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des démarches réalisées et les diagnostics d'analyse et de traitement (référentiel fonciers, cartographies, ...)

ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

13.1. 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 HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (800 000 € HT).

Il comprend la préfinancement de l'EPF PC aux études et l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière à la gestion et au portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPF PC réactualiser le montant des dépenses engagées sur la part de cession de l'actif qu'il aura achevé. Dans le cas, où le bilan de l'EPF PC ne déboucherait pas sur l'acquisition de biens, la Commune remboursera à l'EPF PC la totalité des dépenses engagées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

13.2. L'engagement financier de la Commune

La Commune s'engage à mettre en place un ou plusieurs opérateurs(s) de son choix, après consultation préalable, en vue de mener à bien les conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Elle s'engage également à garantir les engagements financiers pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC.

Sans le cas où la Commune décide, mais même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF PC, d'interrompre l'opération telle que définie dans la présente convention, elle s'engagera à en faire un bilan financier pour l'engagement de l'opération.

ARTICLE 14. L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours du tiers de son choix dont l'intervention se révélera nécessaire : cabinet d'études, géomètre, notaire, huissier, avocat, expert, SAFER, ... ces tiers seront choisis dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-01 en 12 mars 2012.

L'EPF PC négociera le montant des honoraires sur la base de barèmes du tiers qu'il aura choisi.

ARTICLE 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée maximale de la convention de la convention est fixée à quatre ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 2 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des revenus devra donc être soldé à cette date.

La convention est réputée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont acquitté leurs engagements respectifs :

- remboursement et cession des biens identifiés par l'EPF PC ;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 2 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avéreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le conseil municipal et l'EPF PC.

ARTICLE 16 - 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 anticipée de l'opération, il est prévu immédiatement à un compte contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC. Ce compte fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, lorsqu'un engagement a été pris lequel l'EPF PC doit remettre à la Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est détenteur en application.

En présence d'acquisition par l'EPF PC, la Commune est tenue de rembourser les dépenses engagées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Commune est seule de réaliser les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions prévues à l'article 9 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 12 – CONTENTIEUX

A l'occasion de toute contestation ou non litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention les parties rechercheront préalablement 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 ... 13 JUIN 2017 ... en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire

PHILIPPE MOUTS CIER

L'EPF Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général

Alain TOUBHON.

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Didier BEAISON n° 2017/092 en date du 5 juin 2017

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°2 : Conditions de gestion des biens acquis et mis en réserve

Convention Foncière EPF NC – Moncoutant – 2017-45 – 1 – 101
Juin 2017

Annexe n°2

Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF PC)

.....

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1 :
L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition.

L'EPF PC informe, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Les taxes et impôts dans l'intégralité des charges, ces éléments devront être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

Article 2 :
Sur demande de la Commune, l'EPF PC et la Commune discutent contradictoirement sur les conditions de remise des biens acquis par l'EPF PC avant qu'ils ne soient mis à disposition à la Commune.

Article 3 :
Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage nécessite des travaux, l'EPF PC, en tant que propriétaire, en réalise, avec l'accord de la Commune, aux charges définies : démolition, dépollution, travaux liés de process réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en éviter la vacance, etc.

La bonne exécution des travaux est l'objet d'un contrôle de l'ordre de travaux, en présence de l'EPF PC et de la Commune.

Article 4 :
La mise à disposition intervient dès la fin des travaux ou au constat de fin des travaux, par une convention avec procès de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

Article 5 :
La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF PC des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle met l'intérêt de surveillance et de gestion, entraînant une exemption de la responsabilité sous tous les aspects au détriment de l'EPF PC à l'exception de ses incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (grosses mises locatives).

A compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure les coûts de gestion courante.

Article 6 :
La Commune tient un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui indique la date de mise à disposition du bien au l'EPF PC, l'état des lieux initial, les compteurs de type de bien, l'usage, son état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des travaux qu'elle a payés, le coût de la gestion courante et toutes autres observations relatives au bien.

Convention Foncière EPF NC – Moncoutant – 2017-45 – 1 – 101
Juin 2017

Article 7 :
La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurances contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux, ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.
La Commune se désiste d'ores et déjà contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers et s'engage à ne rechercher aucune responsabilité pour quelque cause que ce soit.

Article 8 :
La Commune est tenue de surveiller ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage des biens, si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par semestre, et après chaque événement climatique inusuel.
En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel), la Commune alerte l'EPF PC sous trois jours ouvrés au plus et prend immédiatement les mesures adéquates.

Article 9 :
Dans le cas échéant, et si la Commune souhaite apporter des transformations sur les biens mis à la disposition, l'EPF PC s'engage à ne prendre aucune part aux travaux prévus sur le bien, soit en vue d'une rétrocession ultérieure préalablement à son occupation, soit en vue d'un préfinancement d'un ou d'investissement dans le cadre de la mutation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », dès lors que ces travaux sont réalisés sous seul droit de l'EPF PC.
La commune devra d'ailleurs en aviser le chargé opérationnel de l'EPF PC.

Occupation des biens

Article 10 :
Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Commune doit répondre à ses charges la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, doit être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.
A ce titre, elle perçoit le montant des loyers, redevances ou indemnités dénommées aux occupants de l'immeuble et en fait le versement dans le respect des réglementations en vigueur.
La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, expulsions, contentieux, réclamations, litiges et plus généralement aux problèmes qui viendraient de la mutation survenant lors de la mise à disposition de ou vendu par elle par la suite.

Article 11 :
Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à convenir une occupation précaire à titre précaire, provisoire et révocable. Les occupations sont prioritairement acceptées sur l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien de ses lieux après la nouvelle vente.
En conséquence, dès de la remise par l'EPF PC, toute mention de convention d'occupation précaire conclue par la Commune prendra fin au plus tôt.

Article 12 :
La Commune réalise et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au relouvement, dans le cas, expulse les occupants.
La Commune remet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aura établie ainsi que les attestations d'assurance.

Article 13 :
La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable qui garantit les risques dits locatifs à concurrence du montant, par l'occupation du bien, pendant la durée de l'occupation.

Article 14 :
La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'occupant des occupations sans titre ou sans bail. Elle doit s'assurer que le bien est libre de toute location ou occupation au jour de la remise par l'EPF PC, sauf accord écrit entre l'EPF PC et la Commune.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :
La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition du bien.
En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

Article 16 :
La présente ne saurait être modifiée que d'un commun accord entre les parties.
Dans l'hypothèse où une demande de rétrocession, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC et par la Commune. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel la Commune doit remettre à l'EPF PC l'ensemble des pièces du dossier, sous il en dresse un inventaire.

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

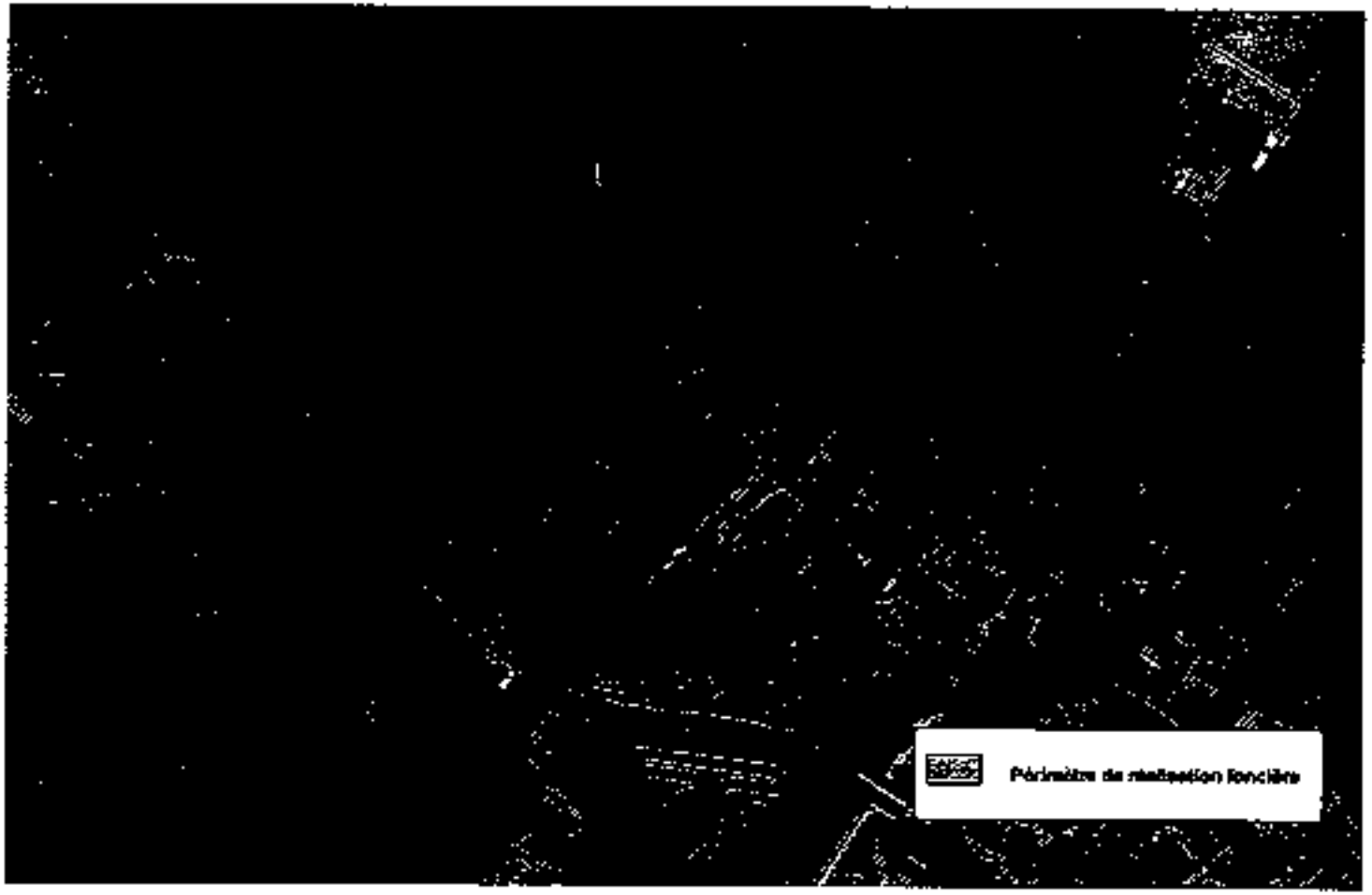
Article 17 :
Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut recourir à l'expertise de la SAFER pour mener toutes les démarches à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L. 142-6 du Code Rural).

****

Annexe n° 1

Convention projet

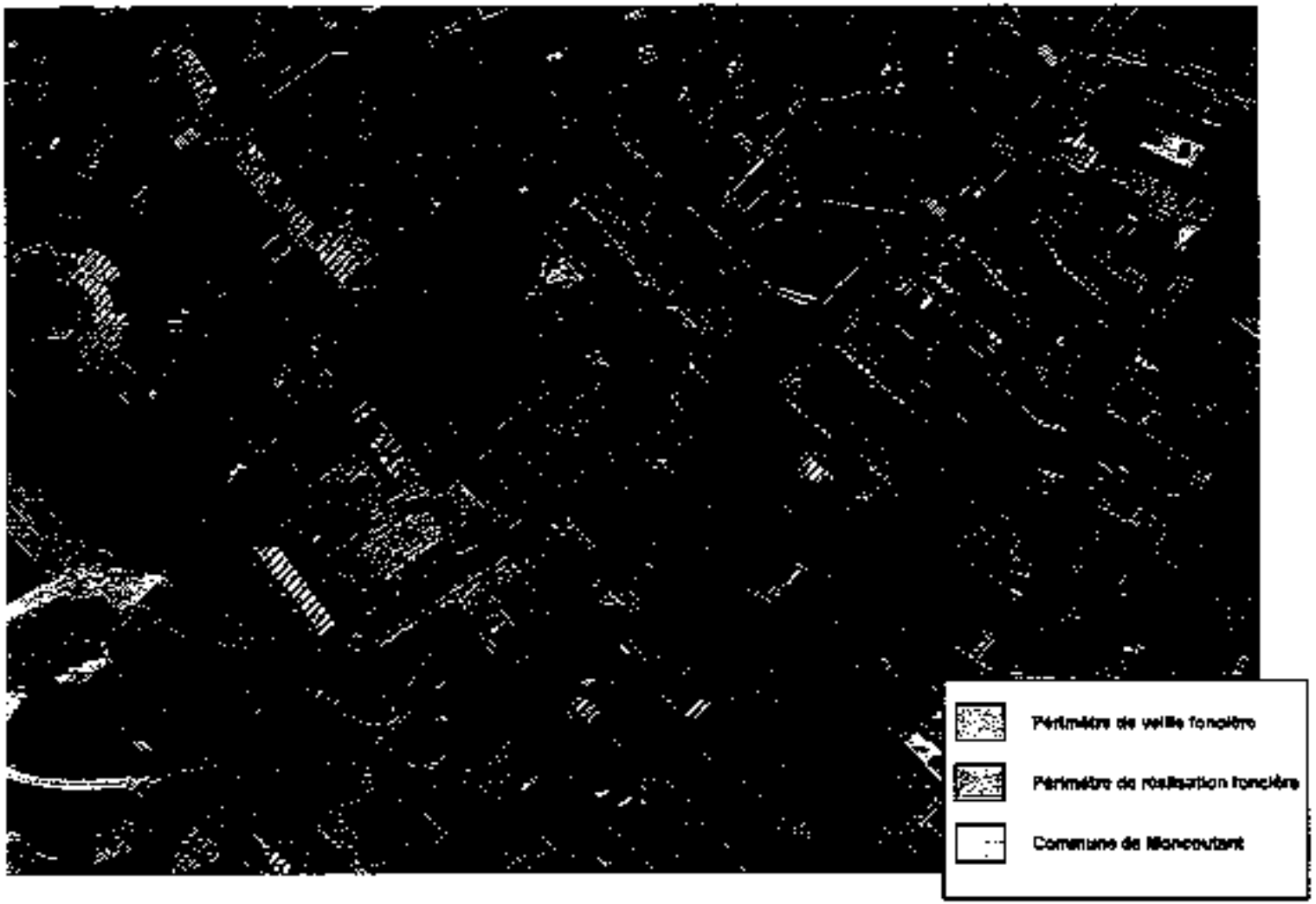
Commune de Moncoutant



Annexe n° 1

Convention projet

Commune de Moncoutant



ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-044

B 2017-47 Avenant n°1 à la convention n°86-14-041 entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et de l'EPF (86)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-47

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°86-14-041 entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et de l'EPF (86)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine.

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016.

Vu la convention cadre, signée le 5 novembre 2014, entre la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF de Poitou-Charentes.

Vu la convention opérationnelle, signée le 20 février 2015, entre la ville de Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet d'avenant à la Convention entre la ville de Senillé-Saint-Sauveur, la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF .

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°86-14-041 entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et de l'EPF (86)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°86-14-041 entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et de l'EPF (86) signée le 20 février 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : centre-bourg, logements, commerces

-Signature initiale : 20 février 2015

-Durée : 2/11/2020

-Montant maximal : 500,000,00 €

Dans le cadre de son objectif de revitalisation de son centre bourg, l'ex-commune de Saint Sauveur a conclu le 20 février 2015 une convention opérationnelle n°86-14-041 avec l'EPF, relative à la convention-cadre conclue avec le Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais pour la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire.

Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Sur le territoire de l'ancienne commune de Saint-Sauveur, il s'agit d'une réelle opération de requalification du centre-bourg afin de le redynamiser en intervenant sur des bâtis vacants et dégradés pour y réimplanter des logements et des commerces de proximité, tout en préservant le cadre de vie et en limitant le recours à des extensions urbaines consommatrices fonciers de naturels et agricoles.
La commune de Saint-Sauveur s'est regroupée le 1er janvier 2017 avec la commune voisine de Senillé, afin de former la commune nouvelle de Senillé-Saint-Sauveur. Le présent avenant a pour objet la prise en compte du regroupement de la commune de Saint-Sauveur avec celle de Senillé, l'intégration de nouveaux périmètres d'intervention situés sur le territoire de l'ex-commune de Senillé, ainsi que l'augmentation de l'engagement financier global et l'allongement de la durée de la convention.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : prise en compte du regroupement des communes de Senillé et Saint-Sauveur, modification des périmètres d'intervention, modification de l'engagement financier et de la durée de la convention

-Montant : 800 000,00 €

-Durée : 5 ans à compter de la signature de l'avenant

-Périmètres :

Périmètre de veille : La présente convention détermine sur la base du repérage effectué par la Commune, un périmètre de veille active (en vert sur la carte). Au sein de ce périmètre restreint, afin de se prémunir contre un développement non maîtrisé et non souhaité, la Commune délèguera à l'EPF le droit de préemption urbain.

Le premier périmètre de veille active est identique au périmètre d'études inscrit dans la convention initiale. Il correspond au centre-bourg de Saint-Sauveur, avec d'anciens garages qui ne sont plus en activité et des terrains stratégiques au niveau communal.
Le second périmètre de veille active correspond au secteur du centre-bourg de Senillé.

Sur ces périmètres, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.
L'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.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.
Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Ce périmètre intègre le projet suivant : <u>Secteur au sud de</u> la <u>Mairie-Annexe :</u>
La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce secteur stratégique situé derrière la mairie annexe et l'école maternelle, en plein centre du bourg de Senillé, qui va faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au prochain PLU de Senillé.
En continuité avec le tissu urbain existant, cette OAP prévoit une voirie reliant la rue des Métiers à la rue du Prieuré avec une connexion piétonne. La zone proche de l'école et de la mairie serait réservée à des équipements publics. la partie sud permettrait la réalisation d'une trentaine de nouveaux logements. De plus, cette OAP valoriserait les réseaux d'assainissement existants et serait bordée d'une plantation buissée en limite sud.
Programmation 2018-2022.

Périmètre de réalisation : <u>Secteur de la rue des Terres Jaunes et de la rue des Vignes, bourg de Senillé</u>

La Commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce secteur stratégique en plein centre du bourg de Senillé, qui va faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au prochain PLU de Senillé.
Située de part et d'autre de la rue du 19 Mars, cette zone serait connectée à la rue des Métiers par une nouvelle voirie et un chemin piétonnier et permettrait la réalisation de 20 nouveaux logements environ. Des haies bocagères en périphérie limiteraient l'impact sur la zone Natura 2000 voisine
Programmation 2026-2030.

COMMUNE DE Senillé Saint-Sauveur

PAYS CHÂTELLERAUDAIS COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

EPF de Nouvelle-Aquitaine

AVENANT N°1

CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 86-14-041

ENTRE

LA COMMUNE DE SENILLÉ SAINT-SAUVEUR,

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS CHÂTELLERAUDAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de Senillé-Saint Sauveur, dont le siège est situé – Mairie – 5 place de la Foucaudière - Saint-Sauveur, 86 100 Senillé-Saint Sauveur – représentée par son maire, Monsieur Gérard PEROCHON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 78 boulevard Blossac – 86100 CHATELLERAULT - représentée par, son Président, Monsieur Jean-Pierre ABELIN, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ……,

Ci-après dénommée « la CAPC » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf. – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017- du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention

Dans le cadre de son objectif de revitalisation de son centre bourg, l'ex-commune de Saint Sauveur a conclu le 20 février 2015 une convention opérationnelle n°86-14-041 avec l'EPF, relative à la convention-cadre conclue avec le Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais pour la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire.
Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Sur le territoire de l'ancienne commune de Saint-Sauveur, il s'agit d'une réelle opération de requalification du centre-bourg afin de le redynamiser en intervenant sur des bâtis vacants et dégradés pour y réimplanter des logements et des commerces de proximité, tout en préservant le cadre de vie et en limitant le recours à des extensions urbaines consommatrices fonciers de naturels et agricoles.
La commune de Saint-Sauveur s'est regroupée le 1er janvier 2017 avec la commune voisine de Senillé, afin de former la commune nouvelle de Senillé-Saint-Sauveur. Le présent avenant a pour objet la prise en compte du regroupement de la commune de Saint-Sauveur avec celle de Senillé, l'intégration de nouveaux périmètres d'intervention situés sur le territoire de l'ex-commune de Senillé, ainsi que l'augmentation de l'engagement financier global et l'allongement de la durée de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – PRISE EN COMPTE DU REGROUPEMENT DES COMMUNES DE SAINT-SAUVEUR ET DE SENILLÉ

- La convention opérationnelle N°CCA 86-14-041 est conclue entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes.

- Le terme « Saint-Sauveur » de la convention initiale est remplacé par « Senillé-Saint-Sauveur ».

ARTICLE 2. – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1 Modification du périmètre d'études en périmètre de veille active et ajout d'un second périmètre de veille active

Cet article vient remplacer l'article 2.1 (périmètre d'etudes) de la convention initiale

La présente convention détermine sur la base du repérage effectué par la Commune, un périmètre de veille active (en vert sur la carte). Au sein de ce périmètre restreint, afin de se prémunir contre un développement non maîtrisé et non souhaité, la Commune délèguera à l'EPF le droit de préemption urbain.

Le premier périmètre de veille active est identique au périmètre d'études inscrit dans la convention initiale. Il correspond au centre-bourg de Saint-Sauveur, avec d'anciens garages qui ne sont plus en activité et des terrains stratégiques au niveau communal.

Le second périmètre de veille active correspond au secteur du centre-bourg de Senillé.

Sur ces périmètres, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.
L'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.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

Ce périmètre intègre le projet suivant :

- Projet 3 : Secteur au sud de la Mairie-Annexe :

La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce secteur stratégique situé derrière la mairie annexe et l'école maternelle, en plein centre du bourg de Senillé, qui va faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au prochain PLU de Senillé.
En continuité avec le tissu urbain existant, cette OAP prévoit une voirie reliant la rue des Métiers à la rue du Prieuré avec une connexion piétonne. La zone proche de l'école et de la mairie serait réservée à des équipements publics, la partie sud permettrait la réalisation d'une trentaine de nouveaux logements. De plus, cette OAP valoriserait les réseaux d'assainissement existants et serait bordée d'une plantation boisée en limite sud.
Programmation 2018-2022.

2.2 Ajouts de périmètres de réalisation

Cet article vient compléter l'article 2.2 (périmètre de réalisation) de la convention : il est inclus à la suite de l'article initial.

- Projet 4 : Secteur de la rue des Terres Jaunes et de la rue des Vignes, bourg de Senillé

La Commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce secteur stratégique en plein centre du bourg de Senillé, qui va faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au prochain PLU de Senillé.
Située de part et d'autre de la rue du 19 Mars, cette zone serait connectée à la rue des Métiers par une nouvelle voirie et un chemin piétonnier et permettrait la réalisation de 20 nouveaux logements environ. Des haies bocagères en périphérie limiteraient l'impact sur la zone Natura 2000 voisine.
Programmation 2026-2030

ARTICLE 3. – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

L'engagement financier global au titre de la convention est augmenté à 800 000 €.

ARTICLE 4. – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

La nouvelle durée de la convention est de 5 ans à compter de la signature du présent avenant.

Fait à Poitiers ……. le …… …… .. ……. en 4 exemplaires originaux

La Ville de
Senillé-Saint Sauveur
représentée par son Maire,

Gerard PEROCHON

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération
du Pays Châtelleraudais,
représentée par son Président,

Jean-Pierre ABELIN

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° …… .. en date du …….

Avenant n°1 à la convention de l'adhésion projet Senillé-Saint-Sauveur n° CGA 86-94-41

Annexe n°1 : Convention Adhésion projet initiale

Commune de Senillé-Saint-Sauveur (86)
Périmètre d'intervention de l'EPF - Avenant 1 -
Bourg de Saint Sauveur
Périmètre d'intervention de l'EPF
Périmètre de veille (6,8 ha)
Périmètre de réalisation (1 650 m²)

Commune de Senillé-Saint-Sauveur (86)
Périmètre d'intervention de l'EPF - Avenant 1
Bourg de Senillé
OAP B
OAP C
Périmètre d'intervention de l'EPF
Périmètre de veille (18,4 ha)
Périmètre de réalisation (5,4 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

SAINT-SAUVEUR — PAYS CHÂTELLERAUDAIS — EPF de Poitou-Charentes

CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 86-14-041

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT SAUVEUR

La Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Saint Sauveur, dont le siège est situé – Mairie – 5 place de la Fontaudière- 86 100 Saint Sauveur - représentée par son maire, Monsieur Gérard PEROCHON, amoviné à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du [illegible],
Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 28 boulevard Blossac – 86100 CHATELLERAULT- représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre AUDIN, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15 octobre 2014,

Ci-après dénommée « la CAPC » ;

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble Connectale, 18-20 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86001 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GIRARD, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-123 en date du 9 décembre 2014,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La commune de Saint Sauveur fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais (CAPC) qui a conclu une convention-cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du renouvellement urbain, de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'activité et de la reconquête de centres-villes ou de quartiers en voie de dégradation.

La Commune de Saint Sauveur

La commune de Saint Sauveur située à l'Est de la Vienne, fait partie de l'agglomération du Pays Châtelleraudais.
Proche de Châtellerault (24km), la Commune propose un cadre de vie de préservé autour des parties restées de maisons de pierre et de son église du 14 et 15ème siècle classé tout comme le cimetière, monument historique.
Composée de plusieurs hameaux, la Commune compte 1 060 habitants en 2011. Connaissant à la nombreuses interventions de bâtir ou de lotissement sociaux, la population de Saint Sauveur a atteint son niveau le plus bas à la fin des années 60 (597 habitants en 1968). Depuis cette date, la croissance démographique de la Commune n'a connu qu'une période de baisse (entre 90 et 99). De manière plus ferme, la population de Saint Sauveur a quasiment doublé entre 1968 et aujourd'hui.
Elle est composée aujourd'hui d'une population d'actifs (45-59ans) avec enfants et de retraités (+60 ans) installés dans la commune entre la fin des années 70 et le début des années 90. Par conséquent la taille des ménages reste élevée (2,55 personne par ménage).
La croissance du parc de logements a suivi la croissance démographique avec un doublement entre 1975 et 2011. Cette croissance soutenue, alliée à un cadre de vie de qualité a permis la diversification en matière de logements vacants (21 en 2011 soit 5%) et le maintien de commerces de proximité.
Constituée autour de son église et de la mairie, le bourg de la commune possède quelques logements vacants et cependant, ainsi que des fonciers communaux délaissés qui sont autant d'opportunités de redynamisation.
Plusieurs fonciers (ancien café, ingénierie vacants) en cœur de bourg ont pour été identifiés par la Commune qui souhaiterait réinvestir ce tissu pour y réimplanter des logements (sociaux en accession, sous le locatif) et des commerces de proximité, tout en préservant le cadre de vie et en limitant le recours à des extensions urbaines consommatrices fonciers naturels et agricoles.

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'Etat à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de l'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF 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 cohérent des territoires 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.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en priorité dans les centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
  améliorer la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles ; les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre-bourg/centre-ville seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de modération foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques et naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
  favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines l'EPF intervient en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier des projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
  participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF au niveau d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque opérationnel et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations vertueuses et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets stratégiques sont justifiées par des motifs environnementaux ou sociaux, et plus généralement poursuivent les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de renouvellement de bâti nécessitant une perspective de réaménagement urbain ou de densification sont préférentiellement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 0. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CAPC rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-14-026 signée le 5 novembre 2014 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 13 octobre 2014 et du conseil d'administration du 13 novembre 2014.

Au vu des enjeux particuliers de la CAPC, des objectifs poursuivis, des procédés et des compétences respectives de l'EPF et de la CAPC, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un cadre de vie, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique selon des critères concertés en œuvre des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat :

- La gestion économe de l'espace avec une répartition de l'ouverture à l'urbanisation en fonction du niveau des équipements publics
- Densifier l'espace bâti
- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre la ville centre et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Limiter l'étalement urbain
- Transformer l'attractivité des cœurs de bourg
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Encourager un développement économique de l'espace
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Favoriser un développement durable du territoire
- Privilégier la réhabilitation des zones et friches. Développer une politique de réversibilité des zones non réhabilitées
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques au lien extension à leur taux de remplissage, à proximité des autres zones d'activités, ou à proximité d'un embranchement ferroviaire

La convention cadre contient notamment la réalisation d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier mutable.

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité, la CAPC et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisitions, 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'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers requis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission porte sur tout ou partie des actions suivantes :

- Réalisation d'études foncières
- Acquisition foncière par tout moyen (amiable, préemption, DPU, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...) ;
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- Remise en état/dépollution de sites divers ;
- Participation aux études menées par la Collectivité ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis
- Enregistrement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à en informer l'EPF.

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

Deux types de périmètres sont déterminés dans la présente. Dans un premier temps, un périmètre de réalisation est défini. Sur ce périmètre il s'agit de mener des réflexions en vue de l'acquisition du foncier tout en poursuivant des études préalables (définition des besoins, du projet et de son équilibre financier) afin de préciser l'intervention de l'EPF et de la Commune.
Le projet consiste en l'implantation de logements et de commerces de proximité au sein d'un programme profitant et respectant la qualité architecturale et de l'identité de la commune.
Dans un second lieu, périmètre d'études plus large est illustré. Il permet de mettre en place une veille foncière active afin d'envisager une réflexion globale sur l'aménagement du bourg et de cette manière anticiper l'acquisition d'autres biens.

3.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et la CAPC poursuivent des études, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au centre bourg (carte en annexe).

La Collectivité et la CAPC s'engagent sur ce périmètre dans une démarche d'études, l'EPF réalisant les études. Cependant, ces études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité.
Les études seront pour objet :

- dans un premier temps, la définition des besoins en logements pour déterminer quelles sont les attentes des ménages potentiels en terme de qualité et de prix.

- dans un second temps, sur les emplacements repérés par la municipalité, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et, ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.
  Conformément au programme d'intervention de l'EPF, les études concernent particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'intérêt pour ces actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.
  Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec peut-être un pré-chiffrage et éventuellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.
  Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son projet d'intervention, ne participe pas au soldé son foncier des études.

Les études ainsi définies ci-précédemment aux articles suivants sont financées conjointement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en réserve de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession en cas de non acquisition ou lors du remboursement par la commune au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.
La Collectivité et la CAPC possèdent les éléments suivants qui pourront alimenter les études à réaliser. Les documents correspondants ont été communiqués à l'EPF avant la signature de la convention :

Recensé des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

Au vu des études déjà réalisées par la Collectivité et la CAPC et des réflexions menées, il peut être décidé de ne pas réaliser l'ensemble des étapes du référentiel foncier.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'accompagnement et de renouvellement d'une politique foncière sur le territoire.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

L'EPF n'interviendra en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini le projet précisément et sécurisé au regard des contraintes réglementaires et financières.

Les différents secteurs identifiés par la Commune sont les suivants :

- Projet 1 : [illegible] – 346 – 384 – 230m.

Le projet : ce petit ensemble bâti se situe au cœur du bourg ancien. Le but est la reconquête du bâti vacant afin d'envisager la redynamisation du bourg à travers la création d'un lieu de vie, de commerces et de logements abordables.

Calendrier indicatif :
2015 : lancement des études
2014 – 2015 : Négociations
2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications

- Projet 2 : « ATR 81 – 81 »

Le projet : Le projet consiste en la réhabilitation du bâti dégradé en ruines en cœur de bourg et du terrain attenant afin d'envisager un programme de logements.

Calendrier indicatif :
2015 : lancement des études
2014 – 2015 : Négociation
2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés ci-après en convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions spécifiques. L'EPF n'est vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en négocier en aucun cas ou communiquer l'estimation aux propriétaires.

- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier

- Pour la cession, le bien est cédé à un opérateur ou à un appel à concurrence.
  La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme.
  Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées en vue de la convention (y compris les études).
  Des clauses conditionnelles, pénales et résolutoires selon les cas, seront insérées dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 500 000 €
La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et dans de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des taxes.

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 – 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 jugement définitif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera caduque au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets réels, les actes contraignent jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause réclamée inscrite sur les actes authentiques de cession.

- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévu à l'article 17-3 pour le paiement des dépenses mentionnées à cet article.

4.2 – Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation : variation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.
Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra collaborer toute modification du périmètre de réalisation

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une transaction d'acquisition sur ce bien.
L'actionnement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui statuera sur le projet sur le périmètre complémentaire et sera suivi d'une délibération de l'organe délibérant de droit de préemption en délégation, au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF
L'avenant de la convention vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

Les désignations cadastrales, les plans correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1)

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de coïnvestissement de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant l'EPFL signataire de la convention entre la Collectivité et l'EPFL et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPFL.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sur l'accord des deux parties, pour :

- Évaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier ;
- Évaluer le respect des objectifs et des principes des opérations poursuivies par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Préparer le programme annuel de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux concessionnaires ou aménageurs intervenant sur les secteurs ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, rédigé par l'EPFL, et signé par les signataires de la cette convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4. Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le Bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan consiste d'une part, en l'évaluation de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portages) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement prévu sur la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis et au calendrier des engagements prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

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 au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

Au sein du comité de pilotage une division annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5. Engagements d'informations

La Collectivité transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la définition de la mission de l'EPF.

La Collectivité informera à l'EPF toutes informations complémentaires au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant des études.

L'EPF maintiendra en permanence les conditions de propriété et de droits d'usage figurant sur les fonciers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — Les études (référentiel foncier)

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de ciblage de façon stratégique l'action foncière. Elle permet aussi d'animer les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes réelles et les enjeux du territoire. Elle est un préalable autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage (habitat, commerce, bureaux, activités médicales, sportives...).

Méthodologiquement cette étude correspond une phase d'enquête permettant la qualification de la demande (papiers des marchés, bailleurs, promoteurs, clients, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des différents documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agence 7...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en contenant l'analyse sur la question foncière.

La Collectivité s'engage à mettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude sera faite lors du comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6 – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain, poussée avec une importante des mutations. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement et densification ou un renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une décrétale sélection les opérations suivantes :

- Dents creuses, en vente, à l'occasion, poll...
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle cessible, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de proposer (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels vers mener une étude préalable ou une d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 1. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites délimités par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis en respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération ;
- s'affranchir le projet communal et de définir un scénario d'aménagement pour le futur quartier (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'évaluer le mode de financement le plus adapté ;
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elle pourra aussi poser les limites de travail pour l'élaboration (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au minimum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet.

Les acquisitions se dérouleront selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention en prévisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par l'autorité compétente en la matière, par le Juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les diagnostics internes des biens dont il s'est porté acquéreur, ou faire en mesure de les signaler.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols révèlent apparaître des niveaux de pollution, des risques technologiques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accidents. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité préfinancera, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver du bâti les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, contrôle d'huisseur...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des liens ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que cet engagement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ou dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITIONS

L'EPF est habilité à négocier avec les propriétaires à demander l'avis des Domaines. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité en réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, et ce cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un cas de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instituant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété des biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité, sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf dérogation contraire prévue par la nature ou l'état particulier du bien et dans l'EPF informe sur la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son

état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sans réserve aucune et remise en mains propres du propriétaire.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les assurances, contentieux le cas échéant, travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gardien des réseaux….

La Collectivité désignera auprès de son service un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par mois pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les alertes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervenir sur le bien…

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de cession.
L'EPF gérera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges. Ces sommes viendront en diminution du prix de revient.

10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locataires et occupants

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien tant il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des contrats et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF applique les dispositions en vigueur (Règles et exceptions liées) selon la nature des baux ou des conditions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans le cadre des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.
En particulier, la Collectivité et l'EPF se concertent afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.
Des indemnités d'éviction pourront être versées aux locataires ou occupants pour assurer la libération des biens et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b. Biens vacants

L'EPF pourra surveiller des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il entreprend de louer sont dans un bon état et conformes à la réglementation en vigueur.

Les events et les occupations ne pourront être consentis que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) tout disposant que les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra solliciter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en vue de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visant à éviter tout risque de perte de vente à l'encontre de l'EPF. A cette fin, l'EPF et la collectivité assurent le maintien en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.
L'association de la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurer du maintien des perspectives de cession.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions d'origine de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.
Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des travaux rendant une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement exigible envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'acquisition et d'un éventuel remboursement de la taxe ou foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession sous cette opération.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité opérera en fonction notamment par un ou des opérateurs de son choix, par voie notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce mode d'affectation dans le respect des dispositions légales et réglementaires et sous prix, des engagements et du prix de cession prévus par dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, sera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Collectivité pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en charge de prendre en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ou devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des parties ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle préalablement approuvé par la Collectivité

1.2.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la viabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir

De manière générale, dans un souci de ne pas exclure à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- la valeur vénale d'acquisition du bien ,
- les éléments de majoration du prix tels que portage et frais de l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession par la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2104-37 du Conseil d'Administration des 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentée ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation .

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les frais financiers[1] correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le montant des études réalisées sur les biens, par l'aménagement du pré et selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- le montant des travaux éventuels de gardiennage, de conservation, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ..
- la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- le solde du compte de gestion[1] de l'EPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes,
    - assurances, ...
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière[2]

[1] Ces frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

[2] Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion du bien sur un exercice duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien majoré.

Pour le cas où certains éléments de dépense de cession pourraient préalablement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. En ces conditions, une fiscalité d'opérations des comptes consécutive cette cession sera nécessairement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

Si, de son propre initiative, la collectivité ou maître par ou des sites de réalisation en projet n'a pas tenu les engagements définis dans la convention au plus des biens retrocédés sur présomption inexécutable dans les engagements, elle est responsabilisée mensuelle envers l'EPF, en sus de remboursement des frais d'intervention, d'un montant correspondant de la valorisation foncière perçue, à une pénalité égale forfaitairement à 100% de ce montant pour cette opération.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

1.2.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Ce taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

pour les opérations à vocation d'urbanisation :
- 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
- 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
- 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas

pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de non extension de friches en zones agricoles, naturelles ou cas de vente à gestion maîtrisée et plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est maintenu à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourg, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements établis aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui déclinée les principes directeurs de l'EPF.
La Collectivité et les opérateurs respectent, dans le délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente convention, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Dépôt des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'des opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage hors du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Collectivité se libère entre les mains de l'intégralité des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de décision par le notaire de la cession de droits immobiliers et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux et du retour des appellées.

En cas de non-respect de ce délai, la Collectivité sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires sont commencés à courir, majoré de sept points.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au titre de la cession de la totalité du prix de revient net tel défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1027 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en cas de non-respect du programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF dans l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation actactée par les deux parties.

ARTICLE 15. – CONTENTIEUX

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

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

Fait à ..... le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de
SAINT SAUVEUR
représentée par son Maire

Jean-Pierre BERNOCHON

L'Etablissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

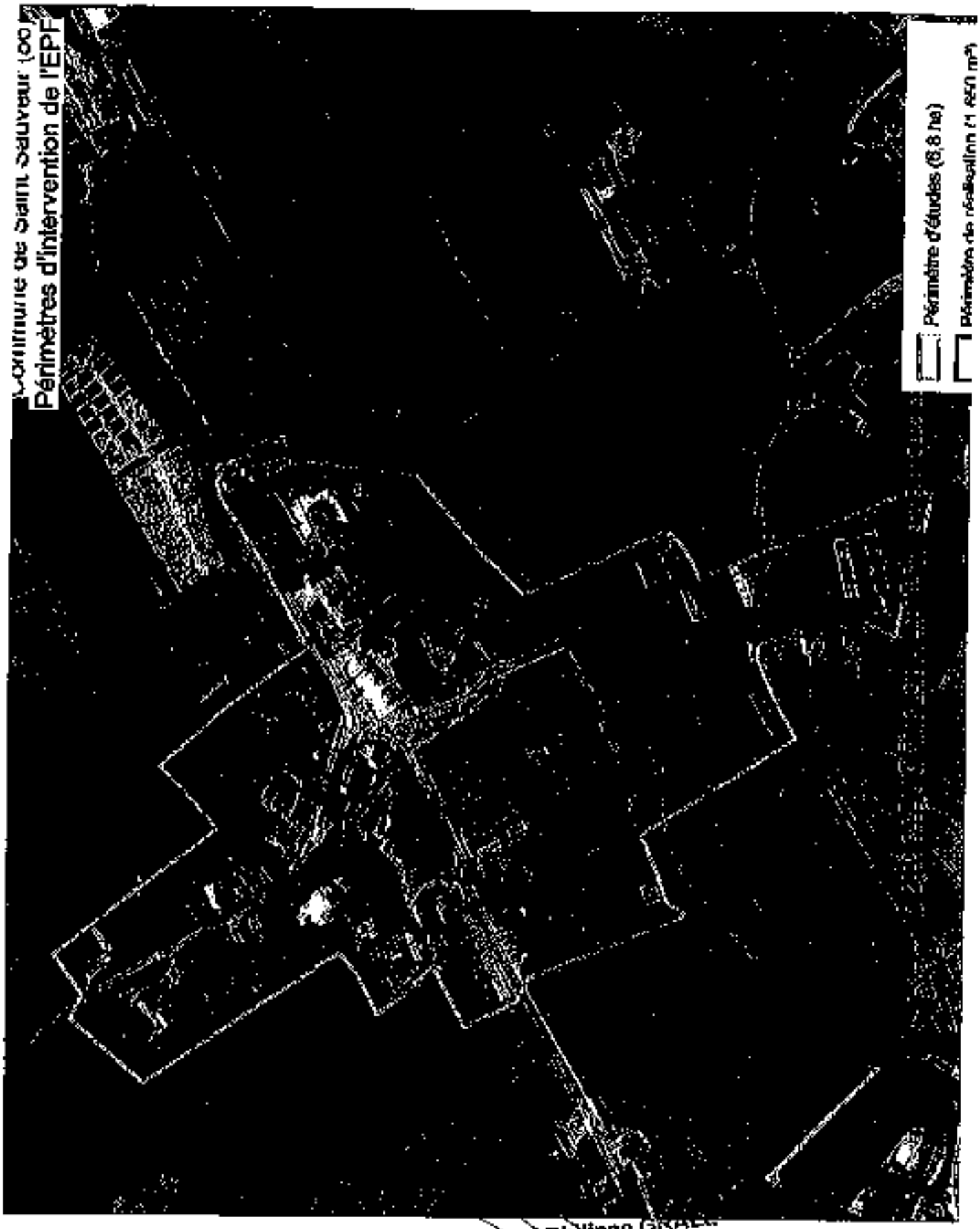
Philippe GRALL
Directeur Général

La Communauté d'Agglomération
Du Pays Châtelleraudais
représentée par son Président,

Jean Pierre ABELIN

Avis préalable favorable en Conseil de Gestion, Surveillance et Finance et Maître BLANSON n° 2017-[illegible] en date du 6 décembre 2017

Annexe n°1 Plans des différents périmètres d'intervention



Philippe GRALL
Directeur général

GP

Philippe GRALL
Directeur général