

# Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 04 mars 2014

**Délibération n° CA-2014-12**

**Avenant n°1 à la convention adhésion-projet n° CP-16-11-003  
Portant sur la ZAC de « La Contrie »**

**avec**

**la commune de La Couronne**

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

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

Vu la convention projet n° CP 16-11-003 du 19 juillet 2011 conclue avec la commune de La Couronne,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention projet n° CP 16-11-003 entre la commune de La Couronne et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant correspondant.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **11 2 MARS 2014**

La Préfète,

  
**Elisabeth BORNE**

**AVENANT N°1  
À LA CONVENTION PROJET N° CP 16 – 11 – 003  
PORTANT SUR LA « ZAC DE LA CONTRIE »**

ENTRE

**LA COMMUNE DE LA COURONNE**

ET

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

## Entre

**La Commune de La Couronne**, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée par son maire, M. Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du .....

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 le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 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 – 2014 - ... en date du .....

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre du volet foncier de la « ZAC de la Contrie », la Commune de La Couronne a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 19 juillet 2011, une convention projet (annexe n°1).

À ce jour, l'EPF, qui a procédé aux premières acquisitions, poursuit sa mission.

Suite à la création de la « ZAC de la Contrie » en date du 02 novembre 2010, la commune a été amenée à modifier son projet. Par délibération du 31 janvier 2013, le dossier de création modifié a été approuvé sur un nouveau périmètre.

Le projet porte sur la réalisation d'un programme prévisionnel de 100 à 130 logements dont :

- 20 à 25 % de logements sociaux ;
- 18 à 22 % de logements à prix abordable ;
- 60% de logements en accession libre ;
- une réserve foncière d'environ 12 000 m<sup>2</sup> à vocation mixte : destinée à l'accueil d'activités tertiaires, de logements ou d'une résidence étudiante. Toutefois, pour cette réserve, si la faisabilité économique de l'opération ne s'avère pas satisfaisante et si la vocation « logement » prime sur les affectations évoqués ci-avant, le nombre global prévisionnel de constructions pourra atteindre 160 logements.

Par ailleurs, par courrier en date du 6 septembre dernier, la direction régionale des affaires culturelles a fait part à la commune de son intention de prescrire une opération d'archéologie préventive sur le site. Ces travaux pourront être réalisés par l'EPF durant le portage des biens.

L'EPF souhaite également rappeler les objectifs généraux guidant son intervention dans le cadre du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI).

Il apparaît donc nécessaire de prendre en compte ces évolutions dans un avenant à la convention.

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

Le présent avenant a pour objet de modifier le périmètre d'intervention de l'EPF et les engagements de la Commune, de rappeler les objectifs généraux guidant l'intervention de l'EPF et de préciser les interventions possibles de l'EPF durant la durée de portage des biens.

### **ARTICLE 1. — LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'ACTION DE L'EPF**

#### **Article à insérer avant l'article 1 de la convention initiale avec le numéro 1bis**

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 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 » ;
- 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.

L'EPF accompagne la Commune afin d'enrichir son projet selon les objectifs ci-dessus et de faire émerger une opération contribuant à l'image exemplaire du territoire.

À travers son expertise, l'EPF examinera la préfaisabilité du projet et conseillera la commune 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 Commune. Il pourra également formuler des recommandations sur les inflexions à apporter au programme en vue de s'assurer de la faisabilité économique du projet.

L'EPF sera ainsi associé aux études conduites par la Commune 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, et de maîtrise d'œuvre jusqu'à la commercialisation des lots.

La commune est invitée par l'EPF à optimiser le programme de la ZAC. Il l'accompagnera en ce sens grâce à son expertise. En application du PPI, le taux de logements sera autant que possible de 25 %.

## **ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION**

***L'article 2 « Le périmètre d'intervention » est ainsi rédigé.***

La Commune convient de retenir le secteur de la « ZAC de la Contrie » comme périmètre d'intervention (annexe n°2).

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF se situe en phase de réalisation foncière : périmètre rouge correspondant au périmètre de la ZAC.

Il est précisé que l'EPF, de façon tout à fait exceptionnelle et en accord avec la Commune, pourra intervenir 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) jouxtant ou chevauchant ce périmètre sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

## **ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS**

***L'article 3.2 « Les engagements de la Commune » est ainsi rédigé.***

La Ville en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- conduire l'opération dans le respect des objectifs du PLH et des orientations d'aménagement du PLU et du dossier modifié de création de la ZAC ;
- conduire l'opération selon le principe d'une démarche de conception d'aménagement et de construction durables s'articulant autour des axes suivants:
  - qualité du bâti et des espaces publics
  - utiliser les caractéristiques de l'environnement comme atout pour la qualité du projet
  - rendre les déplacements piétons et cycles attractifs, simples et prioritaires
  - intégrer la maîtrise énergétique et environnementale à chaque étape du projet
  - favoriser la convivialité et l'appropriation de la Contrie par ses habitants
- conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
  - 2014 : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC ;
  - 2015 : études de maîtrise d'œuvre
  - 2016-2018 : début des travaux sur la 1<sup>ère</sup> tranche.
- associer étroitement l'EPF aux études de faisabilité et lui communiquer les éléments techniques et financiers ;

- déléguer à l'EPF le DPU dont elle est titulaire sur le périmètre d'intervention de l'EPF sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention et 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 les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- mettre en œuvre, lors des négociations amiables, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres 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 du présent avenant ;
- 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 opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF ;
- racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF dans les conditions précisées à l'article 7 de la convention et ce, avant sa date d'expiration.

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

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 16.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu 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, quant 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 renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, 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, d'un montant hors taxe correspondant 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.

## **ARTICLE 4. — LA MISE EN ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF**

### ***Article à insérer après l'article 6 de la convention initiale avec le numéro 6bis***

Sur le périmètre défini à l'article 2, l'EPF pourra réaliser, en lien avec la Commune, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

Les dispositions de la convention CP 16-11-003 du 19 juillet 2011 qui ne sont pas modifiées ni complétées par le présent avenant restent inchangées et demeurent applicables.

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

La Commune  
de La Couronne  
représentée par son Maire,

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

**Jean-François DAURÉ**

**Philippe GRALL**

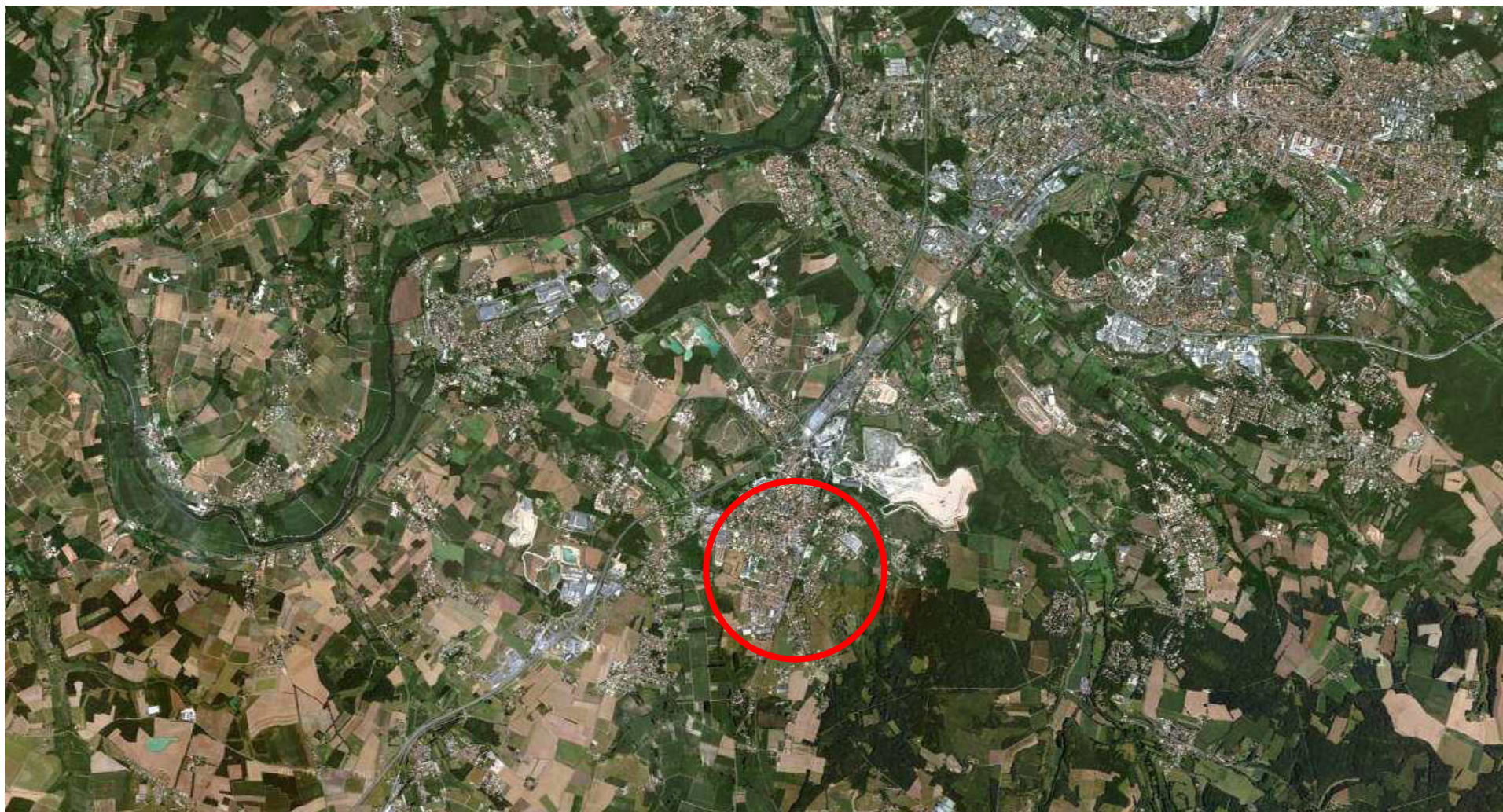
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON**  
N° ..... en date du .....

Annexe n°1 : Convention projet : CP 16 – 11 – 003

Annexe n°2 : périmètre d'intervention de l'EPF

PROJET

**Avenant n° 1 Convention projet « ZAC de La Contrie »**  
**Commune de La Couronne (16)**



## Avenant n° 1 Convention projet « ZAC de La Contrie » Commune de La Couronne (16)

- Convention signée : 19 juillet 2011
- opération habitat
- engagement financier : 1 500 000 €
- échéance de la convention : juillet 2016  
possibilité avenant 5 ans supplémentaires

### Avenant : modification et précisions :

- périmètre
- Engagements de la commune
- Interventions possibles de l'EPF  
pendant le portage
- 





# Avenant n° 1 Convention projet « ZAC de La Contrie »

## Commune de La Couronne (16)



Un programme oscillant entre **100 et 130 logements**.

une réserve foncière d'environ **12 000 m<sup>2</sup>** à vocation mixte (résidence étudiante et / ou activités tertiaires et / ou logement).