

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 04 mars 2014

Délibération n° CA-2014-14

**convention-cadre relative à l'habitat
à conclure
avec la communauté d'agglomération de Royan Atlantique**

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

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention-cadre entre la communauté d'agglomération de Royan Atlantique 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

~~12 MARS 2014~~

La Préfète,


Elisabeth BORNE

CONVENTION CADRE N° 17 – 14 – 001 RELATIVE À LA POLITIQUE DE L'HABITAT

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
ROYAN ATLANTIQUE**

ET

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

ENTRE

La **Communauté d'Agglomération Royan Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est – 107, Avenue de Rochefort – 17201 ROYAN Cedex – représentée par, son Président, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **Communauté d'Agglomération** » ;

D'une part

ET

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable – 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, – 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-2014-.. du,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

Située dans le département de la Charente-Maritime, entre les estuaires de la Seudre et de la Gironde, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) comprend 34 communes. Elle compte près de 79 000 habitants au 1^{er} janvier 2014.

Sa localisation sur la côte atlantique et la qualité de son cadre de vie en font un territoire attractif. Aussi la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique voit-elle sa population croître bien que les jeunes quittent le territoire. La pression foncière est forte et les prix du foncier élevés. L'étalement urbain est à l'œuvre et engendre une augmentation du nombre des déplacements.

Le 4 février 2008, le Conseil communautaire adopte le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération. Dès lors, elle a porté une attention toute particulière au logement locatif public, très faiblement représenté dans le parc de résidences principales. La forte participation de la Communauté d'Agglomération au financement des programmes des bailleurs sociaux a ainsi permis d'amorcer le développement du parc de logements locatifs aidés. Il reste néanmoins à développer puisque, d'une part, 85 % des locataires du territoire peuvent prétendre à un logement social et que, d'autre part, 6 communes sont concernées par les dispositions des lois SRU et DALO codifiées dans l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans le cadre de sa politique du logement d'intérêt communautaire, la Communauté d'Agglomération participe également à l'accession aidée à la propriété pour les ménages à revenus modestes. À travers son adhésion au programme « Habiter Mieux » et l'implication de son Espace Info Energie, elle agit pour la réduction de la précarité énergétique des propriétaires occupants à faibles revenus conformément au Plan Climat-Energie Territorial approuvé le 24 mai 2013.

La constitution de réserves foncières est également mise en œuvre.

Afin de poursuivre l'action de la Communauté d'Agglomération dans le domaine de l'habitat, le Conseil communautaire a par délibération du 27 juin 2013 :

- prescrit l'élaboration du second PLH ;
- prorogé le PLH adopté en 2008 jusqu'à l'adoption du second PLH prévue en 2015.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF, 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.

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 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.

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 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 débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire 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.

L'EPF accompagne la Communauté d'Agglomération partenaire afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis selon les objectifs ci-dessus pour faire émerger des opérations contribuant à l'image exemplaire du territoire.

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.

L'EPF et la Communauté d'Agglomération ont donc convenu de s'associer en élaborant la présente convention cadre pour permettre à cette dernière, ainsi qu'à ses communes membres, de conduire sur le long terme une politique foncière active sur le territoire communautaire afin de tendre vers un équilibre social de l'habitat et une mixité urbaine et sociale dans le respect des principes du développement durable.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION-CADRE

La présente convention cadre fixe les objectifs et principes généraux ainsi que les modalités de la collaboration entre l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, la Communauté d'Agglomération et les communes membres pour la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat. Elle servira de référence pour la conclusion de conventions opérationnelles, dénommées conventions d'adhésion-projet, entre la Communauté d'Agglomération, l'EPF et les communes membres de la Communauté d'Agglomération.

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

- les engagements et obligations que prennent la Communauté d'Agglomération et l'EPF pour assurer la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations visant à favoriser l'accès au logement abordable et entrant dans le cadre de leurs leurs priorités partagées ;
- définir les modalités d'adhésion des communes de la Communauté d'Agglomération à la présente convention cadre ;
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Communauté d'Agglomération.

ARTICLE 2. — LES PRIORITÉS PARTAGÉES

Au vu des enjeux particuliers de ce territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Communauté d'Agglomération, 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 Territorial, du Programme Local de l'Habitat, du Plan de Déplacements Urbains et du Plan Climat-Energie Territorial :

- le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, de l'accession aidée à la propriété et également du logement pour les travailleurs saisonniers ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines en centres bourgs et centres villes ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs et centres villes ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;
- l'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 3. — LES ÉTUDES

L'EPF réalisera, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, un diagnostic foncier du territoire communautaire qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. L'EPF accompagnera ainsi la Communauté d'Agglomération dans l'élaboration d'une stratégie foncière et la mise en œuvre de sa politique de l'habitat, y compris au travers des projets complexes tels que les reconversions d'emprises foncières, la mise en œuvre d'habitat intergénérationnel...

Ce diagnostic permettra l'identification de secteurs opérationnels (friches, zones non optimisées sur le plan de la densité ou de l'occupation, zones dégradées ou en déshérence, ...) susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures dans le respect des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment.

Une attention toute particulière sera portée au repérage :

- du foncier inoccupé à usage d'habitation, commercial, industriel ...
- des campings, des centres de vacances... ;
- des parcelles mutables susceptibles de supporter des opérations d'habitat, et notamment d'habitat aidé.

L'EPF contribuera ainsi, avec la Communauté d'Agglomération, à la réalisation d'un référentiel du foncier mutable.

Une fois les secteurs opérationnels identifiés, l'EPF pourra engager, en amont même des acquisitions, des études de pré faisabilité permettant d'alimenter la négociation foncière, d'apprécier les conditions techniques et financières des programmes envisagés et de préparer les cessions dans les meilleures conditions.

À travers son expertise, l'EPF sera en mesure de conseiller la Communauté d'Agglomération et les communes et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière des acquisitions envisagées afin de limiter ainsi les risques de déficit pour les collectivités.

Ce travail de conseil et d'analyse se poursuivra pendant toute la durée des conventions opérationnelles afin de parvenir à la réalisation des projets envisagés dans les meilleures conditions de sortie au moment de la cession du foncier. À ce titre, l'EPF, disposant de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers, pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité.

ARTICLE 4. — LES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES

La mise en œuvre concrète des axes d'intervention prioritaire exposés ci-dessus s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles, dénommées conventions d'adhésion-projet, entre :

- l'EPF et la Communauté d'Agglomération lorsque la maîtrise d'ouvrage du projet est communautaire ;
- l'EPF, la Communauté d'Agglomération et la commune lorsque la maîtrise d'ouvrage du projet est communale.

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

Elles concerneront les études, la veille foncière, la maîtrise et la gestion d'emprises foncières nécessaires à des projets :

- comportant un minimum de 25 % de logements locatifs social public (PLUS et PLAI) dans les communes concernées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
- pour lesquels le maître d'ouvrage se sera engagé, par délibération, à avoir recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage afin de l'accompagner dans la définition du périmètre opérationnel, du programme dans les phases de définition et construction du projet d'aménagement. Cette mission prendra notamment en compte les thèmes suivants :

- formes urbaines, densité, consommation d'espace ;
- cohésion et mixité sociale,
- déplacements et accessibilité ;
- paysage, biodiversité, bruit et nuisances ;
- eau, sol ;
- énergie, déchets et rejets ;
- matériaux ;
- concertation, information du public...

Chaque convention opérationnelle déclinera les engagements des contractants :

- les études à réaliser et à financer par l'EPF ;
- le périmètre d'intervention de l'EPF ;
- la démarche d'acquisition foncière ;
- la délégation du DPU par le titulaire à l'EPF sur son périmètre d'intervention ;
- les conditions de gestion des biens acquis par l'EPF ;
- la mise en état et en sécurité du foncier ;
- les démarches de revente ;
- le paiement du prix de cession et la clôture de la convention ;
- le déroulement et le dispositif de suivi de la convention opérationnelle ;
- l'engagement financier des partenaires ;
- la durée de ladite convention.

L'engagement des conventions opérationnelles ne pourra intervenir que pendant la durée de la convention cadre. L'exécution des conventions opérationnelles pourra cependant se poursuivre au-delà de cette durée.

Dans le cas où l'évolution des projets proposés par les communes ne permettrait plus de répondre aux objectifs précités et précisés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération ou l'EPF se réserve le droit de demander de mettre un terme à la convention opérationnelle selon les dispositions prévues à cet effet dans cette dernière.

ARTICLE 5. — L'ENGAGEMENT DES CONTRACTANTS À LA CONVENTION CADRE

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

5.1. L'engagement de la Communauté d'Agglomération

La Communauté d'Agglomération informera l'EPF des évolutions de la politique locale en matière d'habitat et d'aménagement du territoire. À ce titre, elle associera étroitement l'EPF à l'élaboration du second PLH et du SCoT.

La Communauté d'Agglomération s'engage également à assurer l'animation auprès des communes afin de permettre le respect des objectifs fixés dans la présente convention à travers la signature des conventions opérationnelles.

Par ailleurs, sauf avenant spécifique, la Communauté d'Agglomération s'engage à honorer auprès des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées, les engagements financiers et techniques qu'elle a souscrits dans la présente convention et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions d'adhésion-projet.

5.2. L'engagement de l'EPF

L'EPF accompagnera la Communauté d'Agglomération pour :

- une meilleure connaissance du territoire ;
- la réalisation d'un diagnostic foncier identifiant les gisements fonciers potentiels de l'agglomération ;

- l'élaboration d'un référentiel foncier identifiant les biens mutables susceptibles de supporter des opérations d'habitat social ;
- l'animation auprès des communes afin de permettre le respect des objectifs fixés dans la présente convention à travers la signature des conventions opérationnelles.

ARTICLE 6. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

6.1. L'engagement financier de l'EPF

Dans le cadre des études conduisant à la réalisation d'un diagnostic foncier, ou à la définition de périmètres opérationnels d'intervention, l'EPF pourra participer jusqu'à hauteur de 100 % du coût de ces études et en assurera la maîtrise d'ouvrage.

Par ailleurs, l'EPF pourra intervenir en minoration foncière dans des projets spécifiques respectant les objectifs généraux de l'EPF et permettant :

- la réalisation d'opérations de logements dont 30 % de logements sociaux sur les communes disposant d'obligations liées à la loi SRU, poursuivant des objectifs de développement durable, densité confortable, mixité sociale, maîtrise des charges et maîtrise des loyers de sortie ;
- la restructuration d'îlots anciens dégradés ou de friches en cœur de bourgs ou de centre-villes, dans le cadre de périmètres de restauration immobilière, de lutte contre l'habitat indigne, de restructuration de bourgs anciens en vue du développement de leur attractivité économique, de capacité de logements abordables permettant une mixité sociale et une meilleure performance environnementale du territoire.

L'éligibilité des opérations à ce dispositif de minoration foncière et le calcul du montant éventuel de cette minoration feront l'objet d'un examen au cas par cas par l'EPF, sur la base des projets détaillés, répondant aux objectifs cités précédemment et des bilans financiers prévisionnels des opérations.

6.2. L'engagement financier de la *Communauté d'Agglomération*

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération s'engage à octroyer des subventions aux bailleurs sociaux et aux particuliers dans le cadre des aides au développement du parc locatif aidé et de l'accession sociale à la propriété, selon les délibérations en vigueur à la date de dépôt de la demande de subvention et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions.

ARTICLE 7. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

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

La démarche de pilotage de la convention-cadre s'effectue dans le cadre d'un comité de pilotage associant la Communauté d'Agglomération, l'EPF, les communes adhérentes et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Président de la Communauté d'Agglomération, ou son représentant, et le Directeur Général de l'EPF.

Ce comité de pilotage se réunira au moins une fois par an à l'initiative de la Communauté d'Agglomération, ou de l'EPF pour :

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

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

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

ARTICLE 8. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

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

ARTICLE 9. — LA DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées.

La présente convention cadre permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31/12/2018.

Le cas échéant, un avenant déclinera les orientations et le programme d'actions énoncés dans le futur PLH.

Toute modification du Programme Pluriannuel d'Intervention, ou une évolution de la politique locale de l'habitat en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention.

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

ARTICLE 10. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation, et afin de juger de l'opportunité de poursuivre la mission confiée à l'EPF, il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat contradictoire en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées à la présente convention-cadre. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées et le bilan complet des prestations effectuées par l'EPF, par les communes et la Communauté d'Agglomération, donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment :

- le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Communauté d'Agglomération l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire ;
- le bilan financier de la convention cadre et de chacune des conventions opérationnelles ;
- le montant des sommes engagées par l'EPF que devra rembourser la Communauté d'Agglomération ;
- le montant des sommes sur lesquelles la Communauté d'Agglomération est engagée à travers les conventions opérationnelles, le cas échéant.
- au cas par cas selon l'état d'avancement des différents projets, à la signature d'éventuels avenants aux conventions d'adhésion-projet, précisant les nouvelles dispositions du partenariat.

À défaut, l'EPF et la Communauté d'Agglomération resteront engagés par les termes de la présente convention jusqu'à l'achèvement de l'exécution de la dernière convention opérationnelle et seront tenus

d'assurer auprès des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées, les engagements techniques et financiers souscrits.

ARTICLE 11. — LE CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties 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, le, en quatre exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération
Royan Atlantique
représentée par son Président,

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

.....

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du 20..