

## Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 10 juin 2014

Délibération n° CA-2014-24

**Approbation de la convention cadre N° CC 16 – 14 – 003 relative à la mise en œuvre du PPI à conclure avec la Ville de Cognac**

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 Ville de Cognac et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 19 JUN 2014

La Préfète,

  
Christiane BARRET

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018

DATE	VERSION	REDACTEUR	COMMENTAIRES
06/05/14	V1	EPF	

**CONVENTION CADRE N° CC 16 – 14 – 003  
RELATIVE À LA MISE EN ŒUVRE DU PPI SUR LE  
TERRITOIRE DE COGNAC**

**ENTRE**

**LA VILLE DE COGNAC**

**ET**

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

**ENTRE**

La Ville de COGNAC dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 68 boulevard Denfert Rochereau – CS 20217 – 16 111 COGNAC – représenté par M. Le Maire, Monsieur Michel GOURINCHAS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal, en date du 19 juin 2014,

Ci-après dénommée « la Ville » ;

D'une part

**ET**

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, – 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 10 juin 2014, ,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

# PRÉAMBULE

## La Ville

La commune de Cognac est située à l'extrême ouest du département de la Charente en équilibre avec les pôles de Saintes et d'Angoulême. Sous préfecture, deuxième ville du département et pôle central de la Communauté de Communes du Grand Cognac (plus de 50% de sa population), elle compte 19 243 habitants sur un territoire de 15,5 km<sup>2</sup>. Cognac est aussi le principal pôle économique de la Communauté de Communes, regroupant plus de 64% des emplois de cette dernière. Bien que toujours dynamique, l'économie locale reste fragile car fortement dépendant de la filière cognac.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'Agenda 21 de la ville de Cognac 2013-2017 définissent le projet de la collectivité pour son territoire et ses habitants. Ils doivent permettre à la ville de préserver ses nombreux atouts et de relever les nombreux enjeux de ce début de 21<sup>ème</sup> siècle, notamment :

- Construire un cadre de vie de qualité en préservant un environnement riche et fragile
- Rendre la ville accessible à tous
- Améliorer la qualité architecturale de la ville

Ce projet de territoire engage la collectivité à mettre en place des dispositifs opérationnels visant à :

- Développer une offre de logement attractive, durable et adaptée à la demande afin de maintenir la population et attirer de nouveaux habitants
- Faciliter la construction dans le tissu urbain et inciter à requalifier les chais pour produire des logements adaptés à la demande actuelle
- Améliorer et organiser l'accès à la ville et les mobilités
- Développer des services et équipements de qualité

En ce qui concerne plus spécifiquement la politique de l'habitat, la Ville de Cognac connaît depuis 1975 des phénomènes démographiques sensibles, comme un vieillissement de la population et un solde migratoire négatif qui ont influencé la dynamique du parc de logement.

Ce parc composé à 45% de logements anciens est insuffisamment attractif et peu adapté à l'évolution de la société. Le centre ville regroupe plus d'un quart des 1 220 logements vacants (12%) de la commune. Ce parc se compose notamment de logements inoccupés au dessus des commerces, l'accès aux étages se faisant uniquement par le magasin, la reconquête en est pour le moment difficile.

De par son histoire et l'activité économique de production de Cognac, la Ville compte un grand nombre de chais inutilisés ou de friches industrielles, situés en cœur de ville ou en proche périphérie. Ces friches offrent aujourd'hui des possibilités de densification à proximité des commerces et services du centre ville. Hormis ces friches, l'offre foncière sur le territoire communal est aujourd'hui réduite.

L'inadaptation du parc de logements du centre bourg de Cognac et les faibles opportunités foncières conduisent les nouveaux habitants et les primo-accédants du bassin de vie cognacais à s'installer en extension urbaine sur les communes périurbaines proches, où l'offre foncière est plus importante, meilleur marché et où la fiscalité est plus intéressante.

Les priorités de la collectivité en matière de politique du logement sont clairement données à la reconquête du centre ville par la requalification du parc de logements anciens, par le maintien de la construction de logements sociaux publics et par la mise en œuvre d'une véritable stratégie foncière.

Le PLU du Grand Cognac et le PLU de la Ville fixent des objectifs de production compris entre 55 et 59 logements par an.

## 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.

précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace, la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centre bourgs.

En application des principes directeurs du PPI, la présente convention cadre permettra d'identifier les moyens fonciers pour la mise en œuvre et la réussite des objectifs du PLH.

### **ARTICLE 3. — 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 Ville, il est convenu, que le partenariat porte sur les projets concourant notamment :

- au développement du parc locatif aidé ;
- au renouvellement urbain, et en particulier la reconquête, la reconversion et la réhabilitation de friches urbaines (notamment anciens chais et ancien Hôpital), et du centre ville.
- à l'intensification par la restructuration urbaine des dents creuses du centre ville
- à la reconquête des logements vacants notamment en centre ville.
- à une intervention limitée en extension urbaine en s'inscrivant dans une logique de « continuité urbaine » ;
- à l'alimentation de l'observation du foncier.

### **ARTICLE 4. — LES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES**

Une fois des secteurs opérationnels identifiés, l'EPF pourra engager, en amont même des acquisitions, des études de préfaisabilité 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 Ville 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 de l'EPF 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.

La mise en œuvre concrète des priorités partagées exposées ci-dessus s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles, dénommées conventions d'adhésion-projet.

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 :

- pour lesquels la collectivité maître d'ouvrage conduira les études nécessaires à la conduite de l'opération et assurera le pilotage en régie ;
- pour lesquels la collectivité maître d'ouvrage se sera engagée, 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, si elle n'a pas les ressources et compétences nécessaires en interne.

Chaque convention opérationnelle déclinera notamment les engagements des contractants :

- les études à réaliser et à financer par l'EPF ;
- les termes du projet : objectifs (nombre de logements, ...), calendrier prévisionnel ;
- le(s) périmètre(s) d'intervention de l'EPF ;
- la démarche d'acquisition foncière ;

- la délégation du DPU par la Ville à l'EPPF sur le(s) périmètre(s) d'intervention ;
- les conditions de gestion des biens acquis par l'EPPF ;
- 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.

Il est précisé que sur chaque périmètre d'intervention, les parties signataires de la convention opérationnelle, s'obligent à examiner et à valider ensemble des éléments de programme et de préfaisabilité avant tout contact avec des opérateurs aménageurs ou constructeurs. Il est en effet essentiel que ces éléments soient bien étudiés en vue d'un appel à projet concurrentiel permettant d'envisager une cession directe et une limitation maximale du risque financier pour la collectivité.

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 la Ville ne permettrait plus de répondre aux objectifs précités et précisés dans la présente convention, la Ville ou l'EPPF 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**

### ***5.1. L'engagement de la Ville***

La Ville informera l'EPPF des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire.

La Ville contribuera, par ses apports techniques, à toutes les réflexions et études concernant la mise en oeuvre de la convention cadre notamment dans le registre de ses compétences en matière d'équilibre social de l'habitat.

La Ville 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'EPPF.

### ***5.2. L'engagement de l'EPPF***

L'EPPF accompagnera la Ville pour :

- une meilleure connaissance du territoire ;
- la réalisation d'un diagnostic foncier identifiant les gisements fonciers potentiels de la ville ;
- l'élaboration d'un référentiel foncier identifiant les biens mutables susceptibles de supporter des opérations d'habitat social ;
- le respect des objectifs fixés dans la présente convention à travers la signature des conventions opérationnelles.

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

## **ARTICLE 6. — L'ENGAGEMENT TECHNIQUE ET FINANCIER DE L'EPPF**

Dans le cadre des études à la définition de périmètres opérationnels d'intervention, l'EPPF 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 25 à 30 % de logements sociaux dont 30% de PLAI ou tout agrément proposant un loyer plus accessible, prioritairement sur les communes disposant d'obligations liées à la loi SRU, poursuivant des objectifs de développement durable, de mixité sociale, de densité confortable, de maîtrise des charges et de maîtrise des loyers de sortie ;
- la restructuration d'îlots anciens dégradés ou de friches en cœur de bourgs ou de centres-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, là où le marché ne parvient pas à financer. À titre d'exemple, l'intervention de l'EPF peut être mobilisée en diffus, sur des îlots ou sur un petit ensemble urbain (petite rue ou petite artère).

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.

#### **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 Ville et l'EPF et en tant que de besoin les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire de Cognac, 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 Ville, 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 Ville, 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 assurera le pilotage et le suivi des conventions et préparera les dossiers soumis au comité de pilotage.

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 PPI 2014-2018.

#### **ARTICLE 8. — 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'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 une évolution de la politique locale de la Ville en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention.

#### **ARTICLE 9. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties signataires. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées et le bilan complet des prestations effectuées par l'EPF, par la Ville, donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal, précisant notamment :

- le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Ville 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 ;
- au cas par cas selon l'état d'avancement des différents projets, la signature d'éventuels avenants aux conventions d'adhésion-projet, précisant les nouvelles dispositions du partenariat.

À défaut, l'EPF et la Ville resteront engagés par les termes de la présente convention jusqu'à l'achèvement de l'exécution de la dernière convention opérationnelle.

#### **ARTICLE 10. — 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 Ville de Cognac  
représentée par son Maire,

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

**Michel GOURINCHAS**

**Philippe GRALL**

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

**Annexe n°1** : liste indicative de projets susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles