

## Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 10 juin 2014

Délibération n° CA-2014-26

**Approbation de la convention adhésion projet N°CCA 17-14-006 relative à la maîtrise foncière des emprises « multi sites » relative à la convention cadre N°CC 17-14-001 avec la Ville de Royan**

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 entre la Ville de Royan 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 JUIN 2014  
La Préfète,



Christiane BARRET

**Projet****PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018**

DATE	VERSION	REDACTEUR	COMMENTAIRES
31/03/2014	V1	EPF	
24/05/2014	V2	EPF	

**CONVENTION ADHÉSION-PROJET  
N° CCA 17 - 14 - 006<sub>m</sub>  
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES .....**

**RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 14 - 001**

**ENTRE**

**LA VILLE DE ROYAN**

**ET**

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

Entre

**La Ville de Royan**, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 80, avenue de Pontailiac - 17205 ROYAN Cedex – représentée par son maire, Monsieur Didier QUENTIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,

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°..... en date du .....,

Ci-après dénommé « EPF » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire en faveur du logement afin de tendre vers un équilibre social de l'habitat et une mixité urbaine et sociale dans le respect des principes du développement durable, l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique ont conclu un partenariat. Il s'agit de permettre aux Villes membres, de conduire une politique foncière active permettant tout particulièrement la construction de logements, notamment de logements sociaux en intervenant plus spécifiquement au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification.

### La Ville de Royan

La ville de Royan après plusieurs années de décroissance démographique connaît un regain de sa population qui atteint en 2010, 17 946 habitants (+ 0,4% par an entre 99 et 2010). Cette croissance nouvelle s'explique par un phénomène d'héliotropisme entraînant l'arrivée d'une population, en grande partie, de ménages préretraités et retraités.

Ces phénomènes démographiques combinés au phénomène sociétal de desserrement des ménages et au développement des résidences secondaires entraînent une tension importante sur le marché local du logement.

En effet, le parc de logement de Royan est marqué par une forte tension, les résidences secondaires en grand nombre (43% du parc total) viennent concurrencer les résidences principales notamment à cause d'une flambée des prix du foncier, réduisant les possibilités d'accession à la propriété et le développement du parc de logements locatifs.

Soumise à l'article 55 de la loi SRU modifiée, la ville de Royan atteint aujourd'hui 7,4% de logements locatifs sociaux.

Conscient de ces enjeux forts et des retards dans la production de logements, la Communauté d'Agglomération a validé en 2007 son Programme Local de l'Habitat. Ce dernier prévoit sur l'Aire Urbaine de Royan, la création en 5 ans de 255 logements, dont 153 sur les communes de Royan, St Georges, Saujon, St Palais et Vaux.

Le PLU de la Ville prévoit lui, une production de 150 à 200 logements par an

Par ailleurs, l'EPF intervient déjà au titre de la convention passée avec l'Agglomération sur le territoire communal à travers le projet du « quartier de l'électricité. »

#### Présentation de(s) l'opération(s).

La présente convention a pour but le développement de l'offre de logement abordable pour les Royannais sur plusieurs fonciers en mutation ou en reconversion dans la Ville et à l'intérieur de l'emprise urbaine. Il s'agit d'une réelle opération de densification urbaine et de restructuration urbaine, sans aucune extension.

L'ensemble de ces opérations, objet de la convention, entrent, dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la Communauté d'Agglomération et l'EPF. Elle décline les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018, au regard notamment de l'habitat, notamment de l'habitat social et la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF.

# Projet

L'EPF et la Ville ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière sur le territoire communal visant la réalisation d'un diagnostic foncier et à engager la concrétisation des projets de développement de logements abordables sur 4 secteurs immédiatement opérationnels. D'autres sites pourront venir compléter cette démarche ultérieurement, notamment dans le cadre des résultats du diagnostic qui sera conduit en étroite association entre la Ville et l'EPF.

Cette convention pose le cadre de partenariat entre la Ville et l'EPF. Ce partenariat sera dynamique à travers des échanges techniques et politiques réguliers. La Ville peut demander l'intervention de l'EPF sur les sites identifiés à ce jour dans la présente convention. Les secteurs définis en veille feront l'objet d'arbitrages ultérieurs éventuellement.

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

### **ARTICLE 1. — L'ADHÉSION DE LA VILLE À LA CONVENTION-CADRE**

Par la présente, la Ville adhère à la convention-cadre n° CC 17 - 14 - 001 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPF, d'une part, et la Communauté d'Agglomération, d'autre part.

À ce titre, la Ville partage l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et œuvrera pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2 de la convention-cadre, à savoir notamment :

- 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 saisonniers ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines, industrielles ou tertiaires en centres villes ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en 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 2. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET**

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Ville et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Ville 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 cadre ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EP et de la Ville, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Ville et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

### **ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

Les périmètres d'intervention retenus correspondent aux secteurs du « boulevard Champlain », de « l'ancienne usine de gaz », du « périmètre de gel », « des ateliers municipaux » comme périmètres à enjeux identifiés en annexe 1.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant les projets, l'action de l'EPF se situe en :

# Projet

- ◆ phase pré-opérationnelle de veille foncière : périmètre vert ;
- ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Il est précisé que l'EPF, à titre exceptionnel et en accord avec la Ville, 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 un de ces périmètres 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 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS**

### **4.1. Les engagements des partenaires**

Dès signature et acceptation de la présente, la Ville et l'EPF s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires, ainsi que les termes des avis sollicités auprès de France Domaine

Ils s'obligent à simplifier les modalités des échanges avec les propriétaires en réservant à l'EPF les contacts et les termes de la négociation avec ces derniers.

Sur chaque périmètre d'intervention, les deux parties s'obligent à examiner et 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.

### **4.2. Les engagements de la Ville**

La Ville en adhérant au présent dispositif s'engage, en s'appuyant sur les expertises de l'EPF et en coordination étroite avec l'EPF, à :

- ◆ valider, sur les périmètres opérationnels identifiés ensemble avec l'EPF, des opérations d'habitat comportant un minimum de 25 % de logements locatifs social public (PLUS et PLAI). dans la perspective de subventions éventuelles par l'EPF dans le cadre de la mobilisation des pénalités liées à la loi SRU, il est rappelé que le taux minimal est porté à 30%.
- ◆ Intégrer une densité confortable et exemplaire (au minimum 50 logements/hectare) dans les programmes de logements, afin de favoriser une insertion dans le tissu urbain mais également de profiter des opportunités foncières portées par l'EPF pour répondre aux besoins en logements sur la Ville, notamment en logements abordables pour les Royannais en recherche de logements.
- ◆ arrêter un projet et conduire les opérations dans le cadre d'une démarche et d'objectifs ambitieux et innovants d'aménagement et de construction durables et dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement suivant ;

#### **o Ilôt « Boulevard Champlain »**

Le site actuel est composé d'un hangar et de deux maisons pour une surface totale avoisinants 1 978 m<sup>2</sup>. Au titre du PLU, une partie du site délimite l'emplacement réservé 25 dédié à la création d'un bac de récupération d'eaux pluviales.

# Projet

L'enjeu sur ce site, situé dans le tissu urbain, est la construction de l'équipement public nécessaire ainsi que de logements.

Sur la base d'une densité de 50 logements/ha, le site pourra accueillir environ 10 logements en densification.

## ○ Ilôt « ancienne usine de gaz »

Cet ilot, situé en cœur de ville, est composé d'une emprise GDF et de logements pour une surface totale d'environ 9 600 m<sup>2</sup>.

Le projet consiste au recyclage du foncier après dépollution du site afin de permettre l'accueil d'environ 48 logements sur la base de 50 logements/ha.

## ○ Ilôt « secteur de gel »

Cet ilot d'environ 56 000m<sup>2</sup> est situé à l'extérieur de la rocade « est » au cœur d'une zone commerciale. Il comprend aujourd'hui 4 bâtiments de logements sociaux comprenant 120 logements sur une emprise de 16 000m<sup>2</sup>, ainsi que des bâtiments d'activités.

Le principal enjeu d'aménagement est la rationalisation de ces emprises par le traitement de l'entrée « est » de la ville et la création de liaison avec le reste de la ville.

Le programme pourra comprendre une centaine de logements notamment en accession sociale afin d'intégrer une certaine mixité sociale tout en étant vigilant au traitement de la séparation urbaine entre habitat et activités et en réintégrant le quartier au tissu urbain constitué.

## ○ Ilôt « ateliers municipaux »

Cet ilot de 5 777m<sup>2</sup> est actuellement occupé par les ateliers municipaux et plusieurs logements insérés dans le tissu urbain de la ville.

Le projet permettra le recyclage de ce foncier en cœur de ville pour la réalisation d'un programme de logements en densification. Ce programme pourra comprendre 29 logements dans un souci de densité urbaine confortable.

## ◆ conduire les opérations selon le calendrier prévisionnel suivant :

### ○ Ilôt « Boulevard Champlain »

- 2014 – 2015 : Acquisition;
- 2015 : Approfondissement des projets ;
- 2016 : Sélection des opérateurs;
- 2017 : Début des travaux;

### ○ Ilôt « ancienne usine à gaz »

- 2014 – 2015 : Acquisition;
- 2015 : Approfondissement des projets ;
- 2016 : Sélection des opérateurs;
- 2017 : Début des travaux;

### ○ Ilôt « secteur de gel »

- 2014 – 2015 : Acquisition;
- 2015 : Approfondissement des projets et sélection de l'opérateur;
- ;
- 2017 : Début des travaux;

### ○ Ilôt « ateliers municipaux »

- 2014 – 2015 : Acquisition;

# Projet

- 2015 : Approfondissement des projets et sélection de l'opérateur;
- 2016 : début des travaux;

- ◆ Associer étroitement l'EPF aux études de préfaisabilité que ce dernier pourra éventuellement conduire dans le cadre d'une optimisation des programmes et de la maîtrise du risque financier pour la collectivité ;
- ◆ Développer les éléments du projet notamment au regard du calendrier, des objectifs du projet et de la convention
- ◆ déléguer à l'EPF, 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 les évolutions 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 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 le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein 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 avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ 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 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 par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF dans les conditions précisées à l'article 9 de la présente 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 la résiliation de la présente convention.

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 Ville 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 Ville respectera, 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 tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Ville 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 imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

## 4.3. L'engagement de l'EPF

L'EPF assurera, et pourra financer le cas échéant, en partenariat avec la Ville :

- ◆ les éventuelles études de potentiel foncier et de préfaisabilité, dans l'objectif de conseiller au mieux la Ville en vue d'optimiser la rentabilité foncière et de limiter le risque financier de l'opération ;
- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres 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 utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la Ville ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de Ville par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Ville du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention.

## ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

L'EPF met à disposition son assistance technique pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement et son expertise pour la réalisation d'études de faisabilité économique.

L'EPF pourra réaliser deux types d'études afin d'accompagner la Ville dans la réalisation de son projet sur l'ensemble des sites : des études de préfaisabilité renforcée en phase d'anticipation et des études pré-opérationnelle et de cession.

### ➤ Études de préfaisabilité

Sur les périmètres d'intervention identifiés par la Ville, l'EPF assurera sous sa maîtrise d'ouvrage des études de préfaisabilité.

Cette mission aura pour but d'expertiser les différents domaines liés aux projets (urbain, juridique, financier, technique...) afin de s'assurer des conditions de faisabilité des opérations et porteront sur :

- assistance générale pour la réalisation des études ;
- assurer l'organisation des études amont (rédaction cahier des charges...) ;
- accompagnement ou procédure de choix du prestataire ;
- coordination des études ;
- participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
- participation financière au coût global de l'étude.

Ces études vont permettre de mesurer la pertinence des projets, d'examiner différentes hypothèses de programmes et de mesurer la capacité de développement des sites. Elles permettent d'accompagner à la définition des projets d'aménagement en faisant notamment établir différents



# Projet

scénarii et en évaluant les conditions essentielles (techniques, juridiques et économiques) de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Elles serviront de base à la préparation des cessions dans les meilleures conditions et à l'application des règles d'intervention de l'EPF inscrites dans le Plan Pluriannuel d'investissement 2014-2018.

Ces études pourront également préciser les périmètres d'intervention, d'alimenter la négociation foncière et ainsi de préparer les cessions dans les meilleures conditions.

## ➤ Études pré-opérationnelles

L'implication de l'EPF qui sera étroitement associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Ville contribue au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

Les études pré opérationnelles conduites par la Ville, en coordination avec l'EPF, permettront ainsi de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération et les éventuelles demandes de subvention ultérieures sollicitées par les opérateurs.

À travers son expertise, l'EPF sera donc en mesure de conseiller la Ville et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière des projets envisagés afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

Les études pré-opérationnelles basées sur les diagnostics partagés permettront :

- d'affirmer les projets et de définir un schéma d'aménagement pour les futurs quartiers (idées de réhabilitation, plan de composition, programme)
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente par la mise en rapport de la traduction stratégique et des outils appropriés
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme communal.

## ➤ Appels à projet

Sur la base des conclusions des études pré-opérationnelles, et notamment du parti d'aménagement choisi par la Ville, l'EPF assurera le pilotage des consultations d'opérateurs auxquels la Ville sera associée lors du choix de l'opérateur.

La consultation des opérateurs permettra à travers différentes esquisses générales d'aménagement de définir un schéma de référence précisant la réalisation du projet d'aménagement compte tenu de la prise en compte des enjeux opérationnels définis précédemment.

Ces esquisses donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain en proposant des modalités d'implantation du bâti et de fonctionnement de la trame urbaine en relation avec le reste de la commune. Il s'agira en réalité de spatialiser les besoins identifiés.

Enfin, cette démarche d'appels à projet permettra à la Ville d'évaluer et de choisir le projet le plus adapté afin de maîtriser la réalisation et faciliter la sortie.

Ce travail de conseil et d'analyse se poursuivra pendant toute la durée de la convention projet afin de parvenir à la réalisation des projets envisagés dans les meilleures conditions de sortie au moment de la cession du foncier.

Ainsi, 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 6. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE**

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 Ville, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires aux opérations dites « boulevard Champlain », « ancienne usine à gaz », « secteur de gel » et « ateliers municipaux », inclus dans les périmètres d'intervention.

Les acquisitions se déroulent 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 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 Ville 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, 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 Ville conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

En complément, il est convenu dans la convention projet du quartier de l'électricité entre l'EPF et l'Agglomération, la réalisation de logements sur les anciens terrains EDF.

### **6.1. L'acquisition amiable**

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Ville informera l'EPF de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous les périmètres d'intervention.

À compter de la signature de la convention, seul l'EPF assure les négociations avec les propriétaires et les occupants et peut demander un avis auprès de France Domaine.

L'EPF n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Ville ou de la personne désignée à cet effet sur les conditions financières et techniques de l'acquisition des biens situés dans les périmètres d'intervention.

La Ville s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF 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 délèguera à l'EPF l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions 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.

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.

# Projet

La Ville :

- ◆ fournira à l'EPF l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ transmettra à l'EPF et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Ville pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Ville ou la personne désignée.

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 pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat. En cas de retrait de vente puis de nouvelle notification de vente du même bien à des conditions similaires à la DIA initiale, l'EPF poursuivra la procédure.

Il est rappelé que le recours à la procédure de préemption se fonde sur la mise en œuvre d'un projet réel et antérieur à la décision de préemption. La définition par la Ville d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF est une condition d'intervention de ce dernier.

### **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 les périmètres d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis au projet nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF, en partenariat avec la Ville et en application des articles L.11-1 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 sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPF constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Ville prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Ville et l'EPF définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux 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**

En amont de l'acquisition, lors de la validation des conditions d'acquisition, la Ville précisera par écrit si elle souhaite une mise à disposition des biens.

Dans le cas contraire, l'EPF prendra toutes les dispositions nécessaires pour la mise en sécurité, voir la démolition des biens afin d'éviter toute occupation illégale et éventuellement toute intrusion dangereuse pour le public.

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Ville ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du Conseil d'Administration du 4 mars 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'EPPF, 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**<sup>(1)</sup> 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'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPPF ;
- ◆ 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'EPPF ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPPF, 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<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup>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 selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPPF.

<sup>(2)</sup>Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPPF 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.

<sup>(3)</sup>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),
  - 3 % 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: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce 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 artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous

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 au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. 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.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°3 de la présente convention.

## **ARTICLE 8. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF**

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPF réalisera, en lien avec la Ville, 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.).

## **ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE**

### **9.1. Conditions juridiques de la revente**

La Ville rachètera ou fera 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 principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Ville 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 par la Ville 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 Ville ou l'opérateur désigné se subrogera 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 Ville, seront établies conjointement par l'EPF et par la Ville sur la base :

- 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 également approuvé par la Ville.

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs généraux guidant l'intervention de l'EPF. À cette fin, l'EPF sera associé aux études de préfaisabilité et à l'élaboration de la consultation visant le choix du cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre les objectifs, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, la Ville dédommagera l'EPF, 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 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 :

# Projet

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.

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues à l'article 4.2. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité dédommage l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation incluant les éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF.

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. 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. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

L'EPF pourra intervenir en minoration foncière dans des projets spécifiques et difficiles dont les caractéristiques respectent les objectifs généraux de l'EPF, notamment pour la réalisation d'opérations de logements dont 25 à 30% de logements sociaux, (30% de PLAD) et poursuivant des objectifs de développement durable, densité confortable, mixité sociale, maîtrise des charges et des loyers de sortie.

## **ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION**

La Ville 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 Villes, Communauté d'Agglomérations, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Ville 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 Ville 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 vente tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPF seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

## **ARTICLE 11. — 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.

### **11.1. Rappel des modalités de pilotage de la convention-cadre**

En adhérant à la convention-cadre, la Ville est associée au « comité de pilotage cadre » regroupant la Communauté d'Agglomération, l'EPF, les communes membres 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.

Il se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté d'Agglomération, soit de l'EPF pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la convention-cadre et des conventions opérationnelles ;

# Projet

- ◆ 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 ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

## **12.2. Les modalités de pilotage de la convention d'adhésion-projet**

L'EPF et la Ville conviennent qu'au-delà du suivi technique et financier de l'intervention de l'EPF, il importe de pouvoir s'assurer de la conformité des opérations effectuées sur le site avec les objectifs de la convention et de mettre en place un dispositif de suivi-capitalisation permettant de décrire l'opération au fur et à mesure de son déroulement.

Un « comité de pilotage projet » associant la Ville et l'EPF est donc instauré pour assurer ce rôle. Il est présidé par le Maire ou son représentant, et associe l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il pourra s'appuyer sur le travail d'un groupe technique associant les différents services des partenaires.

Il se réunit en fonction des besoins, à minima pour lancer et clôturer la démarche de projet et à la fin de chacune des différentes phases d'intervention de l'EPF.

Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée. Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Ville reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 14.

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 15.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF qui sera acté également par avenant.

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 projet. 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 Villes 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 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**

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

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.

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

## **ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

### **13.1. L'engagement financier de l'EPF**

# Projet

- Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est plafonné à cinq millions d'EUROS HT (5 000 000 € HT).

Il comprend la participation de l'EPF aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Dans le cadre des études, l'EPF pourra participer jusqu'à hauteur de 100 % du coût des études en relation directe avec l'analyse des questions foncières et de l'amélioration du projet au regard des principes directeurs de l'EPF ou en vue de la cession.

L'EPF répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Ville s'engage à rembourser à l'EPF la totalité de la contribution de l'EPF aux études.

## **13.2. L'engagement financier de la Ville**

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

Elle s'engage également à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de la convention

Par ailleurs, dans le cas où la Ville décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses acquittées par l'EPF pour l'engagement de l'opération, notamment celles concernant l'élaboration du diagnostic foncier.

## **13.3. 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 apporter un financement au développement du logement social ainsi qu'à l'accession sociale à la propriété selon les modalités en vigueur au moment de la demande de financement.

## **ARTICLE 14. — L'INTERVENTION D'UN TIERS**

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER etc... Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014.

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

## **ARTICLE 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET**

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 3 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 s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des ventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Ville ont rempli leurs engagements respectifs :



# Projet

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- ◆ paiement du prix par la Ville ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, 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'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil municipal et l'EPF.

## **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 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 Communauté d'Agglomération et à la Ville l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition, la Ville est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les trois parties.

## **ARTICLE 17. - CONTENTIEUX**

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

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

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

La Ville  
de Royan  
représentée par son Maire,

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

**Didier QUENTIN**

**Philippe GRALL**

# Projet

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

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

Annexe n°2 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve