

# Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 10 juin 2014

Délibération n° CA-2014-27

**Convention-cadre relative à la mise en œuvre du volet foncier  
de la politique de l'habitat  
à conclure  
avec la communauté d'agglomération de Grand Angoulême**

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 Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes
- AUTORISE le directeur général à signer la convention correspondante.

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
06/05/2014	V3	EPF	
31/05/2014	V5	EPF	

**CONVENTION CADRE N° 16 – 14 – 003  
RELATIVE À LA MISE EN ŒUVRE DU VOLET  
FONCIER DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DU GRAND-ANGOULÊME**

**ET**

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

**ENTRE**

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Boy 16023 ANGOULÊME Cedex - représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° ..... en date .....,  
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 du Grand-Angoulême

Suite à l'intégration de la commune de Mornac au 1<sup>er</sup> janvier 2012, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême est constituée de 16 communes. Avec 106 146 habitants répartis sur 193 km<sup>2</sup> en 2009, elle concentre 30% de la population du département de La Charente.

Grand Angoulême se caractérise par :

- une forte densité dans la ville centre d'Angoulême : 41% de la population de l'agglomération ;
- une couronne nord/nord-est très urbanisée, avec six communes de plus de 5 000 habitants : Soyaux, L'Isle d'Espagnac, Ruelle-sur-Touvre, Gond-Pontouvre, Saint-Yrieix-sur-Charente et La Couronne ;
- des communes plus rurales en périphérie.

De 1999 à 2009, le contexte démographique montre une perte de population de la ville centre et de la première couronne au profit des communes périphériques. L'analyse des chiffres concernant les constructions de logements sur cette période indique que sur les 610 logements construits en moyenne par an :

- 540 environ (88%) ont servi à répondre aux besoins de la population en place (« le point mort ») ;
- environ 70 (12%) ont permis d'accueillir une nouvelle population (« l'effet démographique »).

Cependant, il convient de constater que cette production a été gonflée par les programmes défiscalisés.

Le bilan du premier PLH 2007-2013 qui a permis la mise en œuvre de premières actions atteste notamment que certaines restent à conforter :

- une diversification de l'offre et un rééquilibrage entre des communes qui peinent encore à s'opérer ;
- des actions entreprises pour la requalification du parc privé, qui seront à poursuivre et renforcer ;
- peu d'actions mises en œuvre en faveur des publics aux besoins spécifiques et la nécessité d'affiner la connaissance de ces besoins, pour les jeunes en particulier ;
- une sensibilisation des élus aux questions d'habitat mais une définition des orientations communes à renforcer (mixité sociale, formes urbaines, gestion du foncier...);
- un observatoire mis en place et des instances de suivi et de pilotage mais un partenariat et un portage à renforcer.

L'élaboration du nouveau PLH s'est également appuyée sur les orientations du SCOT de l'Angoumois approuvé le 10 décembre 2013 par les élus du Syndicat mixte de l'Angoumois qui regroupe les Communauté d'Agglomération Grand-Angoulême, de la Communauté de Communes Braconne-Charente, de la Communauté de Communes Charente-Boëme-Charraud et de la Communauté de Communes Vallée de l'Échelle. Ainsi, le SCOT fait l'hypothèse d'un gain d'environ 15 000 nouveaux habitants sur le territoire à l'horizon 2030. Il affiche également un enjeu fort de réduction de la consommation foncière avec un objectif affiché de baisse de 50% de la consommation pour l'urbanisation par rapport à la période précédente avec une densité de 40 lgts/ha à Angoulême et 25 en première couronne pour les extensions urbaines. Certaines communes en cours de réalisation ou révision de leurs documents locaux d'urbanisme ont déjà anticipé la réduction des surfaces à l'urbanisation et la nécessité de combler en priorité les dents creuses.

Il faut noter que l'ouverture de la Ligne à Grande Vitesse Paris-Bordeaux prévue en 2017, constitue également une opportunité pour le développement du parc public du Grand-Angoulême en favorisant l'arrivée d'une nouvelle population, notamment de salariés travaillant à Bordeaux. Cette augmentation des besoins en logements doit donc être anticipée tant sur le plan quantitatif que qualitatif, afin de pouvoir répondre à cette demande future.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême dans son nouveau PLH adopté le 20 février 2014 a établi un programme d'actions pour 2014-2020 autour de six orientations stratégiques :

- calibrer et orienter l'offre nouvelle pour satisfaire les besoins et renforcer la mixité sociale, tout en favorisant la remise en tension du marché immobilier local ;
- redonner de l'attractivité au parc public existant pour limiter la concurrence avec l'offre nouvelle ;
- réinvestir et conforter les centralités urbaines par la reconquête et la réhabilitation de l'habitat ancien délaissé et dégradé ;
- accompagner les ménages tout au long de leur parcours résidentiel et maintenir la population sur le territoire ;
- mettre en place une stratégie foncière communautaire et se doter des outils nécessaires au développement durable du territoire ;
- asseoir la politique habitat de l'agglomération, animer, suivre et évaluer le PLH 2014-2020.

Ces enjeux passent par la mise en œuvre d'une offre de logement de qualité, adapté aux besoins en s'attachant à limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain en optimisant la localisation de l'habitat sur les zones déjà urbanisées.

L'objectif de production de logements porte sur 700 nouveaux logements par an soit 4 200 logements à l'échéance du PLH. Il s'agit d'un scénario « volontariste ».

## 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 assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres 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.

# Projet

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 réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

Enfin, le PPI a également prévu de nouveaux leviers d'intervention financière et technique en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement. Il s'agit en particulier de veiller à limiter les risques technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention cadre, accompagnera la Communauté d'Agglomération afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire dans le respect des objectifs définis en application du PPI. De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

L'EPF et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême ont donc convenu de s'associer en élaborant la présente Convention-cadre. L'objet de la présente convention est d'associer les demandes de l'agglomération et de ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur l'ensemble du territoire, pour permettre de mener une politique de l'habitat visant à tendre vers un équilibre social de l'habitat et une mixité urbaine et sociale. Il s'agira, dans le respect des principes du développement durable, d'intervenir prioritairement en matière de renouvellement urbain et de reconquête de logements vétustes ou de quartiers dégradés, en recherchant également les potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées et réhabiliter des friches.

## **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 priorités partagées ;
- définir les modalités de mise en œuvre de conventions opérationnelles avec les communes de la Communauté d'Agglomération et/ou la Communauté d'Agglomération ;
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Communauté d'Agglomération pour la mise en œuvre de la convention cadre.

## **ARTICLE 2 — LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE**

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du nouveau PLH a mis en évidence :

- un marché de l'immobilier atone et une forte concurrence entre les parcs de logement (social / privé, ancien / neuf) avec des taux et des délais d'attribution relativement bons ;
- une population modeste et fortement touchée par la crise économique ;
- 11 330 logements sociaux (22,26% des résidences principales) essentiellement concentrés à Angoulême (57% de l'offre) et Soyaux (15%) selon le décompte SRU au 1er janvier 2012 ;
- 8 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, dont 5 n'atteignent pas 20% de logements sociaux (Fléac, Gond-Pontouvre, L'Isle d'Espagnac, Ruelle sur Touvre, Saint-Yrieix sur Charente) : ainsi 936 logements sociaux étaient manquants pour atteindre les 20% de logements sociaux par rapport aux résidences principales, sur ces communes au 1<sup>er</sup> janvier 2012 selon la DDT 16 ;
- 65 logements publics engagés par an en moyenne (hors reconstitution de l'offre ORU) entre 2007 et 2012 avec une part de logements publics dans la construction neuve qui peut être estimée à 11,6% environ sur la période 2007-2011 (données Sit@del2 et GrandAngoulême) ;
- un développement du parc public qui peut également se faire dans l'existant (acquisition / amélioration, conventionnement...) : depuis 2007, 158 logements ont été conventionnés (soit en moyenne 26 par an) ;
- environ 480 logements sociaux d'ores et déjà programmés sur la durée du PLH 2014-2020 (hors ORU), soit en moyenne 80 logements par an et environ 17,6% de l'offre neuve.

Il a été également constaté que la vacance dans les logements touche principalement les logements anciens et dans une moindre mesure, l'offre locative privée défiscalisée :

- 46% des logements vacants ont été construits avant 1948, dont 25% avant 1915 ;
- 7% des cas de vacance globale concernent des logements construits après 2006, ce qui correspond en partie à l'offre locative privée défiscalisée qui connaît de grosses difficultés en raison de loyers trop élevés et d'une typologie collective, principalement sur les communes de Ruelle sur-Touvre, L'Isle-d'Espagnac, Gond-Pontouvre et Angoulême (une étude spécifique menée par l'agglomération montre qu'en 2012, 17,2% des logements défiscalisés sont toujours vacants et certains programmes dépassent les 40% de vacance) ;
- une vacance différenciée selon les communes du territoire :
  - trois communes ont une vacance élevée (plus de 10%) : Angoulême, Saint-Michel et Soyaux ;
  - trois communes ont une vacance relativement élevée (entre 8 et 9,9%) : La Couronne, Gond-Pontouvre et Nersac ;
  - quatre communes ont une vacance classique (entre 5 et 6%) : Fléac, L'Isle-d'Espagnac, Magnac-sur-Touvre et Touvre ;
  - quatre communes ont une faible vacance (entre 2 et 4,5%) : Linars, Mornac, Puymoyen et Saint Yrieix-sur-Charente.

# Projet

Le diagnostic a également montré une part importante de parc privé potentiellement indigne (PPPI) dans le parc locatif. Ainsi en 2011, 2 315 logements étaient considérés comme potentiellement indignes, soit 6% du parc privé dont 77% dans le parc locatif privé et 21% dans le parc occupé par des propriétaires. Selon le porté à connaissance de l'État, ce parc potentiellement indigne se trouve principalement concentré en centre-ville historique d'Angoulême, dans le parc locatif privé et 4 communes affichent un taux de PPPI supérieur à 5% :

- Angoulême : 8,5% de PPPI ;
- Gond-Pontouvre : 6,4% de PPPI ;
- Ruelle sur Touvre : 6,1 % de PPPI ;
- La Couronne : 5,8 % de PPPI ;
- Magnac-sur-Touvre : 5,2% de PPPI.

Le nouveau PLH s'est fixé un objectif de production de 700 nouveaux logements par an en s'attachant à proposer une offre de logement de qualité, adapté aux besoins en s'attachant à limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain en optimisant la localisation de l'habitat sur les zones déjà urbanisées. L'intervention en matière de renouvellement doit être privilégiée à travers notamment :

- le renouvellement des logements vétustes ou de quartiers dégradés ;
- la remise sur le marché des logements vacants ;
- un rééquilibrage de la production de logement social entre les communes, notamment les communes SRU et les quartiers de la ville centre : objectifs minimum de production annuelle de logements sociaux : Fléac 13, Gond-Pontouvre (11), L'Isle d'Espagnac (13), Ruelle sur Touvre (18), Saint-Yrieix sur Charente (32) Angoulême (26), La Couronne (9) ;
- la recherche des potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées et réhabiliter des friches ;
- le développement de la production d'hébergement d'urgence.

Afin d'identifier le foncier susceptible de porter ces opérations et en complément des études réalisées pour le SCoT, l'EPF effectuera, 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. Il s'agira d'une part de repérer les sites à privilégier, notamment en renouvellement urbain et en densification et d'autre part de vérifier la faisabilité notamment économique des opérations d'aménagement et de construction qui pourraient en résulter et tout particulièrement pour des projets complexes tels que les reconversions d'emprises foncières dégradées ou polluées.

Ce diagnostic permettra ainsi l'identification de secteurs opérationnels (friches, zones non optimisées sur le plan de la densité ou de l'occupation, zones dégradées ou en déshérence, centre-bourgs en déclin, secteurs présentant un haut niveau de vacance...) susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures avec la Communauté d'Agglomération et/ou les Communes dans le respect des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace et la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centre bourgs.

En s'appuyant sur les résultats du diagnostic mentionné ci-dessus, une attention toute particulière sera portée au repérage :

- du foncier ancien inoccupé à usage d'habitation, commercial, industriel, ... ;
- la présence de bâti dégradé, de friches, de faible densité ou de dents creuses ;
- les délaissés urbains ;
- des parcelles mutables susceptibles de supporter des opérations d'habitat, et notamment d'habitat aidé.

Dans un premier temps, ce diagnostic foncier, pourrait prioritairement concerner les secteurs identifiés en annexe 1, permettant de rendre perceptibles les propositions de collaboration opérationnelles soumises aux

élus. Toutefois, il s'agit d'une liste non exhaustive. Des conventions opérationnelles pourront également être conclues sur d'autres secteurs identifiés ultérieurement comme présentant un enjeu.

## **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 Communauté d'Agglomération, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communautaire en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territorial, du Programme Local de l'Habitat, du projet de Plan de Déplacements Urbains et du projet urbain « Angoulême 2020 » :

- 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 et de l'accession aidée à la propriété ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- 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 pour lutter contre la périurbanisation ;
- la mise en place d'un « axe vert/bleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
- l'alimentation de l'observation du foncier.

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

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 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 Grand Angoulême et/ou les communes-membres.

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, ..),



# Projet

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, c'est-à-dire les communes soumises à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux ne remplissant pas cette obligation ;
- 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 ; cependant, dans le cas où des projets auront déjà fait l'objet d'études et/ou en fonction du niveau d'expertise en interne de la collectivité maître d'ouvrage du projet, l'appel à un prestataire externe ou AMO ne sera pas obligatoire.

Chaque convention opérationnelle déclinera notamment les engagements des contractants :

- les pré-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 le titulaire à l'EPF sur le(s) périmètre(s) 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**

### ***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.

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

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, tout particulièrement dans le domaine de la densification ou de la reconquête de bâti dégradé ;
- 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, 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. Il est précisé que ces montants seront remboursés à l'EPF par le maître d'ouvrage du projet (la Communauté d'Agglomération ou la commune concernée), si l'étude n'aboutit pas à la réalisation d'opérations d'aménagement en centre-bourg ou de reconquête de bâti dégradé. Les modalités de pilotage des études à réaliser seront précisées dans les conventions opérationnelles.

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 densité confortable, de mixité sociale, 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.

### **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.

# Projet

Elle s'engage également à rembourser à l'EPF le montant des études de diagnostic foncier des projets dont elle sera maître d'ouvrage, si ces dernières n'aboutissent pas à la réalisation d'opérations d'aménagement en centre-bourg ou de reconquête de bâti dégradé sur le territoire. Dans le cas d'études conduites pour des projets sous maîtrise d'ouvrage communale ou co-pilotées par l'Agglomération et la commune, les modalités de remboursement seront définies dans la convention opérationnelle.

## **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 des dossiers 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 31/12/2020.

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 ;
- 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 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  
Du Grand-Angoulême  
représentée par son Président,

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

**Jean-François DAURÉ**

**Philippe GRALL**

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

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