

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 10 juin 2014

Délibération n° CA-2014-29

**Approbation de la convention adhésion-projet
relative à la convention cadre n° CC 16 – 14 - 002
visant la maîtrise foncière nécessaire
à la requalification de la « Grand Rue »
à conclure avec la communauté d'agglomération Grand Angoulême
et le commune de Nersac**

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 communauté d'agglomération Grand Angoulême, la commune de Nersac 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

CONVENTION PROJET
N° CCA 16-14-...
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16-14-...
VISANT LA MAITRISE FONCIÈRE NÉCESSAIRE
À LA RÉHABILITATION DE LA « GRAND RUE »

ENTRE

LA COMMUNE DE NERSAC

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULÊME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Nersac, dont le siège est situé – Mairie – BP 13 – 16 440 NERSAC– représentée par son maire, Monsieur André BONICHON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

Et

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULEME CEDEX– représentée par son Président, Monsieur Jean François DAURE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée « **Grand Angoulême** » ;

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°..... en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre du volet foncier de son PLH, Grand Angoulême a conclu avec l'EPP une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin de conduire sur le long terme, une politique foncière active visant à acquérir des terrains dédiés à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux. Il s'agit 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 de friches.

La commune de NERSAC est une petite ville située dans le département de la Charente à 11km à l'ouest d'Angoulême, sur la rive gauche de la Charente. Elle compte 2 476 habitants (recensement 2011) et s'étend sur 9.2 km².

Entourée par les communes de Sireuil, Linars et Rouillet Saint Estephe, Nersac est située à 4 km au Nord-Ouest de la Couronne la plus grande ville à proximité et chef-lieu de son canton. Accessible via la N10 et la D41 elle possède une zone industrielle depuis 1975 qui compte aujourd'hui parmi les plus importantes de la Charente avec un bassin d'emploi important.

La commune compte 1 083 résidences principales (au 01/01/2012) dont 17,64% de logements sociaux (soit 191). Les Nersacais sont à 61% des propriétaires occupants, à 23% des locataires du parc privé et 14% du parc public (les 2% restant étant logés à titre gratuit ou autre).

Nersac fait partie des 16 communes du Grand Angoulême, qui compte 106 146 habitants.

Le secteur de la « Grand Rue » présente actuellement un bâti dégradé avec des logements vacants. À ce titre, il répond aux objectifs fixés dans le PLH de requalification notamment sur un axe dégradé en entrée de ville.

Le PLH 2014-2020 s'assigne comme objectif central de redonner de l'attractivité au territoire, notamment aux polarités communales pour lutter contre l'étalement urbain. Cet objectif peut se traduire, conformément aux différentes fiches-actions du PLH, par la production d'une offre attractive, diversifiée et de qualité, en centres urbains, par la reconquête de délaissés urbains, de dents creuses et de logements vacants et de bâti très dégradé, par l'offre nouvelle de programmes de logements abordables et répondant aux besoins des différents publics spécifiques pour lesquels à ce jour la réponse est insuffisante sur le territoire.

Le projet de requalification du secteur de la « Grand Rue », de Nersac, se traduira par :

- la réalisation d'une zone de rencontre (20 km/h de maximum autorisé),
- la requalification urbaine de la « Grand Rue » (entrée de ville et de centralité de Nersac),
- la reconquête d'un front urbain fortement dégradé (présentant un risque de péril) et laissé à l'abandon, mais également de logements fortement dégradés, parfois insalubres, offerts à la location ou vacants de longue durée,
- la reconquête d'une friche urbaine constituant un important potentiel urbain de développement et de densification urbaine en secteur « BHNS »,
- la réalisation d'un programme de logements accessibles (logements publics et éventuellement logements en accession sociale à la propriété dans l'ancien à rénover), diversifiés en formes, en typologies et en publics accueillis (jeunes ménages, familles, seniors...), vecteur de mixité sociale et inter-générationnelle,

Ce projet de requalification de la « Grand Rue » correspond intégralement aux objectifs du PLH 2014-2020 et constitue par ailleurs un projet exemplaire, tant en terme de « projet urbain » de redynamisation communale que d'opérations qui y seront développées.

Projet

Ce projet de requalification d'un bâti très dégradé pour la réalisation de logements notamment adaptés s'inscrivant dans les objectifs du PLH entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre entre Grand Angoulême et l'EPF et au titre du Programme Pluriannuel d'intervention 2014-2018.

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

L'EPF, Grand Angoulême et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le court et moyen terme, une politique foncière sur le territoire communal contribuant la réhabilitation de bâtis dégradés notamment en entrée de bourg. Cette convention prévoit les leviers pour la mise en œuvre concrète des principes directeurs de l'EPF.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — L'ADHÉSION DE LA COMMUNE À LA CONVENTION-CADRE

Par la présente, la Commune adhère à la convention-cadre n° CC 16 - 14 - ... 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 Commune accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et œuvrera pour la réalisation des objectifs de la convention-cadre visant notamment 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 Territoriale et du Programme Local de l'Habitat :

- le développement du parc locatif aidé ;
- 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 2. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Grand Angoulême, la Commune et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent Grand Angoulême, la Commune et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la réalisation de l'opération de requalification de la « Grand Rue ».
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF de Grand Angoulême et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune convient de retenir le secteur de la « Grand Rue » comme périmètre 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 :

- ◆ Périmètre d'études et de veille foncière : périmètre vert
- ◆ Périmètre 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 Commune, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant 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 Commune, Grand Angoulême 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.

Sur chaque périmètre d'intervention, les deux parties s'obligent à examiner et valider ensemble des éléments de programme et de préféabilité 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.

3.2. Les engagements de la Commune

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

- ◆ intégrer une densité confortable et exemplaire 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 commune, notamment en logements abordables ;
- ◆ 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 suivants ;
 - enjeux d'aménagement : reconquête et reconversion d'un délaissé urbain et de logements vacants de longue durée, de logements insalubres et sous péril ; requalification d'entrée de ville de la commune de Nersac ; création d'une zone d'Habitat intergénérationnelle en « zone apaisée », en centralité communale, avec diversification de l'offre de logement avec renforcement de la mixité sociale ; densification urbaine en secteur « BHNS ».
 - définition de projet : création d'un secteur d'habitat exemplaire en densification urbaine en centre-bourg, avec requalification d'entrée de ville et reconversion urbaine de délaissés urbains, par la réalisation de logements en mixité sociale et intergénérationnel ; logements publics familiaux, logements en accession à la propriété dans l'ancien et

opération exemplaire et expérimentale de logements adaptés à la vieillesse et au handicap dédiés aux « seniors ».

- éléments de programme :

- logements publics familiaux : un objectif prévisionnel de 15 à 20 logements est envisagé
 - logements adaptés à la vieillesse et au handicap dédiés aux « seniors » : un objectif prévisionnel de 10 à 15 logements est envisagé
 - logements en accession sociale à la propriété dans l'ancien (« PASS'ACCESSION ») : un objectif prévisionnel de 10 logements à « remettre en service » sur l'ensemble du périmètre de veille est envisagé
 - route en « zone de rencontre » (maximum autorisé 20 Km/h).
- ◆ conduire les opérations selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2014 -2015: étude hydraulique;
 - 2015: étude pré-opérationnelle
 - 2016 - 2017: début des premiers travaux
 - ◆ associer étroitement l'EPF aux études pré-opérationnelles ;
 - ◆ 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 1, 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 ;
 - ◆ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, après appel à projet concurrentiel 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, de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention ou bien d'annulation de ce dernier, l'EPF et Grand Angoulême peuvent 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 Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du

code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Commune ou le/les opérateur(s) retenu(s) 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, à titre indicatif, précisés dans le présent article :

- obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours 2^{ème} semestre 2016 ;
- début des travaux : 2^{ème} semestre 2016 – 1^{er} semestre 2017.

Dans le cas contraire la Commune ou le(s) opérateur(s) retenu(s) dédommagera l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation et/ou du dispositif de minoration foncière et de cofinancement d'études imputés lors du calcul du prix de revente des biens par l'EPF.

4.3 L'engagement de Grand Angoulême

Grand Angoulême s'engage à mettre à disposition de la Commune les ressources et compétences internes dans la mise en œuvre des projets.

Par ailleurs, dans le cas d'une résiliation de la convention-cadre avant son échéance opérationnelle, Grand Angoulême honorera auprès de la Ville signataire de la présente convention d'adhésion-projet, les engagements financiers et techniques auxquels elle a souscrits et ce jusqu'à l'échéance normale de la convention d'adhésion-projet.

4.4 L'engagement de l'EPF

L'EPF assurera :

- ◆ en maîtrise d'ouvrage directe, les études foncières et de préféabilité et en partenariat avec la commune les études pré-opérationnelles, dans l'objectif de conseiller au mieux la Commune 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 Commune ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) après appel à projet concurrentiel ;
- ◆ l'information de Commune par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune 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 réalisera, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, une étude foncière sur le périmètre d'étude identifié à l'article 3. L'EPF accompagnera ainsi la Commune dans l'élaboration d'une stratégie foncière sur ce périmètre visant plus précisément le recyclage des dents creuses et les opérations de renouvellement urbain, y compris au travers des projets complexes tels que les reconversions d'emprises foncières très dégradées. L'objectif de ce

Projet

diagnostic sera particulièrement d'identifier les leviers et le potentiel d'une optimisation de l'utilisation des opportunités foncières au sein de l'emprise urbaine.

Ce diagnostic permettra l'identification de nouveaux secteurs opérationnels (friches, zones non optimisées sur le plan de la densité ou de l'occupation, zones dégradées ou en déshérence, ...) susceptibles d'être précisées ultérieurement par des périmètres d'intervention foncières dans le respect des principes généraux de l'EPP énoncés précédemment.

L'EPP met également 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. À travers son expertise, l'EPP sera en mesure de conseiller la Commune et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière des acquisitions envisagées afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

➤ Études de pré-faisabilité

Ainsi, sur les périmètres d'intervention identifiés lors de l'étude foncière, l'EPP assurera sous sa maîtrise d'ouvrage des études de pré-faisabilité généralement proposées aux collectivités.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière. Elles permettent également de préparer les cessions dans les meilleures conditions.

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

➤ Études pré-opérationnelles

L'étude pré-opérationnelle basée sur un diagnostic partagé permettra :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération.
- d'affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (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
- 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.

➤ Appels à projet

L'EPP assurera le pilotage des consultations d'opérateurs auxquels la Commune sera associée lors du choix de l'opérateur.

L'EPP sera étroitement associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Commune. Il contribuera au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur. Ces études seront partagées avec l'EPP à chaque étape afin de s'assurer que les perspectives de cessions sur des projets adaptés sont maintenues.

À travers son expertise, l'EPP sera donc en mesure de conseiller la Commune et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

projet

Une réflexion particulière sera engagée par la Commune, en partenariat avec l'EPF et les services de l'État compétents, sur les interventions possibles des opérateurs spécialisés dans la rénovation du parc privé en centre ancien, ainsi que sur le cadre institutionnel et financier permettant leur accompagnement.

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 Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Grand Rue », 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 Commune 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 Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune 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 Commune 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 Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisi 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.

La Commune :

- ◆ 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 ;

Projet

- ◆ 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 Commune 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 Commune 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 Commune 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 Commune 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 Commune 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 Commune 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 Commune 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.

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°2 de la présente convention.

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

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPF réalisera, en lien avec la Commune, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la mise en sécurité, à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

En ce qui concerne les travaux à réaliser sur les fonciers acquis par l'EPF, ce dernier s'attachera à optimiser les interventions en fonction des marchés de travaux en cours dans la région afin de diminuer au maximum les coûts à supporter par le projet in fine.

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune 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 Commune 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 Commune 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 Commune 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 Commune, seront établies conjointement par l'EPF et par la Commune 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 Commune.

Les 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 Commune 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 :

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune 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'EPF, auquel 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**⁽¹⁾ 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'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ 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'EPF ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, 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⁽³⁾

⁽¹⁾ 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'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF 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.

⁽³⁾ S'agissant d'une opération de densification urbaine ou en cœur de bourg pour une commune de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF secteur U, le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière ne s'applique pas. En cas de non respect des engagements, le taux d'actualisation annuelle s'élèvera à 1 % 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 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 sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

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 minorations foncières et cofinancement 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 revente.

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

9.3. Dispositif de minoration foncière

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

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

En cas de non-respect de ce délai, la Commune 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 Commune 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 revente 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 DÉROULEMENT ET LE DISPOSITIF DE SUIVI EVALUATION DE LA CONVENTION

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention.

11.1 Rappel des modalités de pilotage de la convention cadre

Grand Angoulême, l'EPF, les communes adhérentes, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche sont associés au comité de pilotage de la convention cadre. Ce comité de pilotage est présidé par le Président de Grand Angoulême ou son représentant et l'EPF en assure le secrétariat.

Il se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de Grand Angoulême, soit de l'EPF pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention-cadre et des conventions opérationnelles ;
- Evaluer le respect par les opérations proposées par Grand Angoulême 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.

Ces conclusions seront consignées dans un procès verbal qui précisera également la suite donnée.

11.2. Les modalités de pilotage de la convention opérationnelle

L'EPF et Grand Angoulême 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 Commune 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.

Dans la mesure où le projet d'aménagement reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues par l'article 16.

A 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.

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 16.

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 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 PPI 2014-2018.

ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra 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

Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est plafonné à CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € 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, à la mise en sécurité 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 Commune s'engage à rembourser à l'EPF la totalité de la contribution de l'EPF aux études.

13.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune 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 Commune 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 Grand Angoulême

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, Grand Angoulême 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 reventes devra donc être réalisé avant cette date.

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

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- ◆ paiement du prix par la Commune 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 Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition, la Commune 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.

Projet

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune
de Nersac
représentée par son Maire,

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

André BONICHON

Philippe GRALL

Le Grand Angoulême
Représenté par son Président

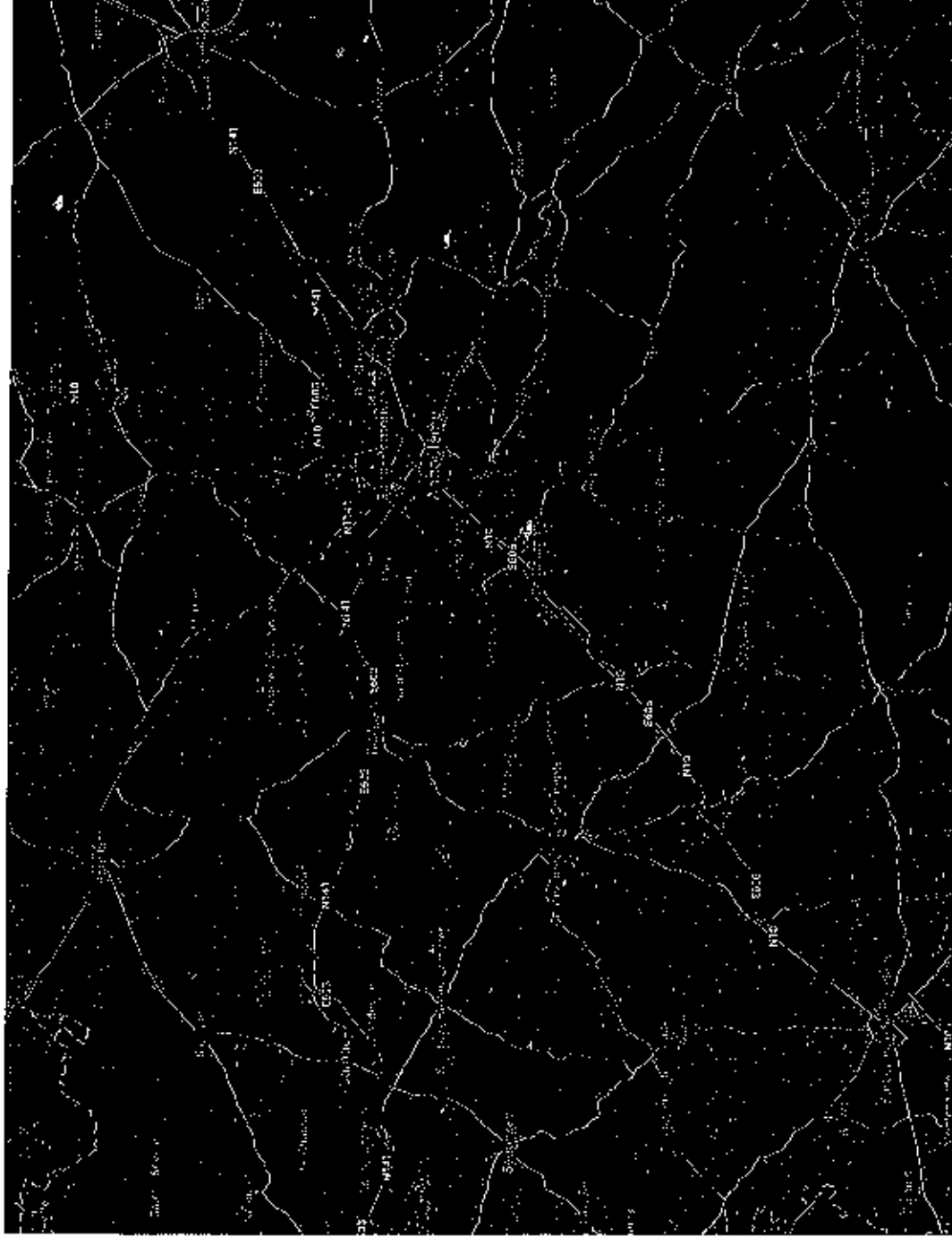
Jean François DAURÉ

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 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Convention adhésion-projet Communauté d'agglomération de GrandAngoulême - Nersac



Conseil d'administration du 10 juin 2014

Convention adhésion-projet
Communauté d'agglomération de Grand Angoulême - Nersac



Conseil d'administration du 10 juin 2014

Convention adhésion-projet Communauté d'agglomération de Grand-Angoulême - Nersac



- **Projet urbain**
- **engagement financier : 500 000 €**
- **échéance de la convention**
4 ans + éventuellement 3 ans

Conseil d'administration du 10 juin 2014