



# Recueil des Actes Administratifs

*La version papier du Recueil des Actes Administratifs peut être consulté sur simple demande aux guichets d'accueil de la Préfecture de région Poitou-Charentes, Préfecture de la Vienne.*

# Recueil des Actes Administratifs

Spécial n°47 – du 1<sup>er</sup> juillet 2015

Publié le 01/07/2015

## - SOMMAIRE -

Thème Acte	Titre Acte	Date de Signature
<b>Secrétariat Général pour les Affaires Régionales</b>		
<b>Arrêté</b>	Arrêté du 26/06/2015 désignant monsieur Laurent CAYREL, Préfet de la région Limousin, Préfet de la Haute-Vienne, pour assurer la suppléance de M. Pierre DARTOUT, Préfet de la région Aquitaine, Préfet de la zone de défense et de sécurité sud-ouest, Préfet de la Gironde, pour la zone de défense entre les 11 et 13 juillet 2015.	<b>26/06/2015</b>
<b>Arrêté</b>	Arrêté n° 91/ SGAR / 2015 en date du 29 juin 2015 organisant la suppléance de la Préfète de la région Poitou-Charentes du 11 juillet 2015 au 14 juillet 2015	<b>29/06/2015</b>
<b>Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes</b>		
<b>Arrêté</b>	Arrêté n°954/2015 du 24 juin 2015 portant extension de capacité de la Maison d'Accueil Spécialisée de Montmoreau gérée par l'APEC - n° FINESS 160014726	<b>24/06/2015</b>
<b>Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi de Poitou-Charentes</b>		
<b>Décision</b>	décision n°2015/DIRECCTE/SG/001 portant affectation des agents du SIT en date du 29 juin 2015.	<b>29/06/2015</b>
<b>Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes</b>		
<b>Approbation</b>	Approbation du nouveau règlement intérieur institutionnel.CA-2015-34	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation par le conseil d'administration de l'évolution du programme pluriannuel d'intervention suite aux orientations stratégiques de l'Etat.CA-2015-35	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la minoration à la revente et prise en charge des travaux. CA-2015-36	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation des modalités de cession des biens acquis par l'EPFPC, notamment les biens mobiliers et structures mobilières.CA-2015-37	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation des modalités de consultation de France Domaine et application du Code général de la propriété des personnes publiques.CA-2015-38	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la dérogation dans la mise en œuvre du PPRT de Merpins-Gimeux.CA-2015-39	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la délégation au bureau sur le choix de la complémentaire santé et de la prévoyance.CA-2015-40	<b>22/06/2015</b>

<b>Approbation</b>	Approbation de la nouvelle domiciliation de l'EPFPC.CA-2015-41	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de l'avenant n°1 à la convention avec la commune d'Arvert et la communauté d'agglomération Royan Atlantique.CA-2015-42	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de l'avenant n°1 à la convention portant sur la maîtrise foncière du « Quartier de l'électricité » de Royan conclue avec la communauté d'agglomération Royan Atlantique.CA-2015-43	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de l'avenant n°3 à la convention avec la ville de la Rochelle, ainsi que des conventions opérationnelles « Rompsay » et « Sautel Boulevards » avec la commune de la Rochelle et la communauté d'agglomération de la Rochelle. CA-2015-44	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de l'avenant n°2 à la convention conclue avec la commune de Beauvoir sur Niort. CA-2015-45	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de l'avenant n°2 à la convention « Vallée Guyot » conclue avec la commune de Niort et la communauté d'agglomération du Niortais.CA-2015-46	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de l'avenant n°2 à la convention conclue avec la commune de St Xandre CA-2015-47	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention avec la commune d'Angoulins CA-2015-48	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	: Approbation de l'avenant n°1 à la convention conclue avec la commune de la Couronne.CA-2015-49	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de l'avenant n°3 à la convention conclue avec la commune de Puilboreau CA-2015-50	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention à conclure avec la ville de Roumazières Loubert CA-2015-51	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière sur le centre-ville d'Angoulême CA-2015-52	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention cadre à conclure avec la communauté d'agglomération de la Rochelle CA-2015-53	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention à conclure avec la commune de Fontcouverte et la communauté d'agglomération de Saintes.CA-2015-54	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Lagord. CA-2015-55	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune d'Orignolles et la communauté de communes de la Haute Saintonge.CA-2015-56	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de St Aigulin et la communauté de communes de la Haute Saintonge CA-2015-57	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Salignac et la communauté de communes de la Haute Saintonge.CA-2015-58	<b>22/06/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de St Simon de Bordes et communauté de communes de la Haute Saintonge. CA-2015-59	<b>22/06/2015</b>

<b>Approbation</b>	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de St Pierre d'Oléron CA-2015-60	<b>22/06/2015</b>
--------------------	---	-------------------



PRÉFET DE LA GIRONDE

PREFECTURE de la  
GIRONDE  
D.A.J.A.L.  
Pôle juridique et contentieux

ARRÊTÉ DU 26 JUIN 2015

---

*ARRETE DESIGNANT MONSIEUR LAURENT CAYREL,  
PRÉFET DE LA RÉGION LIMOUSIN, PRÉFET DE LA HAUTE-  
VIENNE, POUR ASSURER LA SUPPLÉANCE DE M. PIERRE  
DARTOUT, PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE, PRÉFET DE LA  
ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ SUD-OUEST, PRÉFET DE LA  
GIRONDE, POUR LA ZONE DE DÉFENSE*

---

LE PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE,  
PRÉFET DE LA GIRONDE

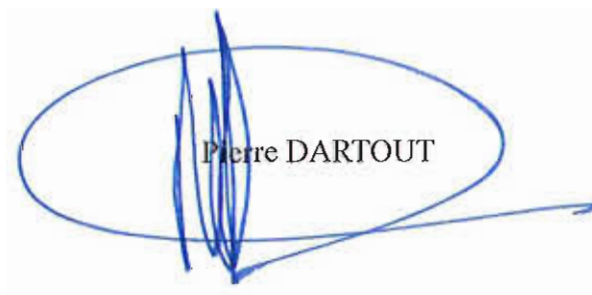
- VU** Le code de la Défense et notamment les articles L 1311-1, R1211-4, R1311-1, R1311-3, R1311-17, R1311-18, R1311-22 et R1311-23 ;
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;
- VU** le décret du 5 mars 2015 nommant Monsieur Pierre DARTOUT, Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la zone de défense Sud-Ouest, Préfet de la Gironde ;
- VU** le décret du 18 septembre 2014 nommant Monsieur Laurent CAYREL, Préfet de la Région LIMOUSIN, Préfet de la Haute-Vienne;
- VU** les absences simultanées de M. le Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la zone de défense Sud-Ouest, Préfet de la Gironde et de Mme. la Préfète déléguée pour la défense et la sécurité auprès du Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest

**A R R Ê T É**

**ARTICLE PREMIER -** Monsieur Laurent CAYREL, Préfet de la Région LIMOUSIN, Préfet de la Haute-Vienne, est chargé de la suppléance de Monsieur Pierre DARTOUT, Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la zone de défense Sud-Ouest, Préfet de la Gironde, en ce qui concerne la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, du samedi 11 juillet 2015 matin au lundi 13 juillet 2015 en fin d'après-midi.

**ARTICLE 2 :** M. le Préfet de la Région AQUITAINE, Préfet de la zone de défense Sud-Ouest, Préfet de la Gironde, et M. le Préfet de la Région LIMOUSIN, Préfet de la Haute-Vienne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié dans les recueils des actes administratifs des régions de la zone de défense Sud-Ouest (Aquitaine, Limousin, Midi-Pyrénées et Poitou-Charentes).

Fait à BORDEAUX le 26 JUIN 2015  
Le Préfet



Pierre DARTOUT



SGAR

PRÉFET DE LA RÉGION POITOU-CHARENTES

**Arrêté n° 91 / SGAR / 2015 en date du 29 JUIN 2015**

**Organisant la suppléance de la Préfète de la région Poitou-Charentes**

**Du 11 juillet 2015 au 14 juillet 2015**

**LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION POITOU-CHARENTES  
PRÉFÈTE DE LA VIENNE  
CHEVALIER DE LA LÉGIION D'HONNEUR  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

VU la loi n° 72-619 du 5 juillet 1972 portant création et organisation des régions et notamment son article 21-1 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;

VU le décret du 16 juin 2011 portant nomination de Madame Béatrice ABOLLIVIER, Préfète de Charente-Maritime ;

VU le décret du 30 avril 2014 portant nomination de Mme Christiane BARRET, préfète de la région Poitou-Charentes, préfète de la Vienne (hors classe) ;

VU la circulaire n° 04 00072 C du 10 juin 2004 du ministre de l'intérieur, de la sécurité intérieure et des libertés locales, relative à la suppléance et à l'intérim des fonctions préfectorales ;

VU la circulaire 110110 du 24 juin 2011 relative aux règles applicables en matière de suppléance des fonctions préfectorales ;

Considérant l'absence de la Préfète de région du 11 juillet 2015 à 8 heures jusqu'au 14 juillet 2015 à 8 heures;

Considérant l'absence du Secrétaire général pour les Affaires régionales sur cette période;

Considérant qu'il convient de prévoir une délégation de signature dans le cadre de la suppléance des fonctions préfectorales du 11 juillet 2015 à 8 heures jusqu'au 14 juillet 2015 à 8 heures ;

## ARRETE

### ARTICLE 1 :

La suppléance de la Préfète de la région Poitou-Charentes sera assurée par Madame Béatrice ABOLLIVIER, Préfète de la Charente-Maritime, du 11 juillet 2015 à 8 heures jusqu'au 14 juillet 2015 à 8 heures ;

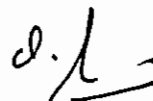
### ARTICLE 2 :

Les délégations consenties aux Directeurs régionaux demeurent valables pendant cette période de suppléance.

### ARTICLE 3 :

Le Secrétaire général pour les affaires régionales et la Préfète de la Charente-Maritime sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Poitou-Charentes et de la préfecture de la Charente-Maritime.

La Préfète de région,



Christiane BARRET

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture de région, les recours suivants peuvent être introduits :

⇒ Recours administratif :

- recours gracieux, adressé à :

Mme la Préfète de la région Poitou-Charentes  
7 Place Aristide Briand – CS 30589 - 86021 Poitiers

ou

- recours hiérarchique, adressé au(x) ministre(s) concerné(s)

Dans ces deux cas, cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui peut alors être introduit dans les deux mois suivants la réponse au recours administratif (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite et un recours contentieux peut être formé dans les deux mois suivant ce rejet implicite).

⇒ recours contentieux en saisissant le Tribunal Administratif

15 rue de Blossac – 86000 Poitiers

Le recours administratif ou contentieux ne suspend pas l'exécution de la décision contestée.



ARRÊTÉ – N° 2015 /  
En date du 24 JUIN 2015

000954

**Portant extension de capacité de la  
Maison d'Accueil Spécialisée de Montmoreau gérée par  
l'APEC – n° FINESS 160014726**

**Le Directeur Général  
de l'Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes**

**VU** le code de l'action sociale et des familles et notamment les articles L.311.1 à L.313, L.314.1, L.314-3, L.314-4 ;

**VU** la loi 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale ;

**VU** le décret du 6 mars 2014 portant nomination de Monsieur François MAURY en qualité de directeur général de l'agence régionale de santé de Poitou-Charentes ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 30 décembre 2009 portant création d'une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) à Montmoreau gérée par l'Association Agir pour la Protection, l'Education et la Citoyenneté gérée par l'APEC – n° FINESS 160014726 ;

**VU** l'arrêté n° 2013/000563 en date du 11 juin 2013 annulant et remplaçant l'arrêté n° 2013/523 en date du 29 mai 2013 portant extension de capacité de la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) de Montmoreau ;

**VU** l'arrêté n° 2014/1887 en date du 16 décembre 2014 révisant le Schéma Régional de l'Organisation Médico-Sociale de la région Poitou-Charentes ;

**VU** l'arrêté n° 2014-1889 en date du 16 décembre 2014 révisant le Programme Interdépartemental d'Accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie de la région Poitou-Charentes ;

**Considérant** les besoins en place de MAS spécifiques sur le département de la Charente ;

**Considérant** la Commission Régionale de Sélection d'Appel à Projet du 16 avril 2015 ;

**ARRÊTE :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :** L'APEC est autorisée à augmenter la capacité de la Maison d'Accueil Spécialisée de Montmoreau de 10 places à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

**ARTICLE 2 :** La capacité de la Maison d'Accueil Spécialisée de Montmoreau est fixée de la manière suivante :

- 22 places d'hébergement complet
- 4 places d'hébergement temporaire
- 2 places d'accueil de jour

**ARTICLE 3 :** Les caractéristiques de l'établissement sont répertoriées dans le fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS) de la façon suivante :

N° FINESS de la MAS de Montmoreau : 160014726

**1 - Capacité autorisée**

22 places

- Code catégorie d'établissement 255 maison d'accueil spécialisée
- Code discipline d'équipement 917 hébergement de type maison d'accueil spécialisée pour adultes handicapés
- Code de fonctionnement 11 hébergement complet ou internat
- Code clientèle principale 204 déficience grave du psychisme

**2 - Capacité autorisée**

4 places

- Code catégorie d'établissement 255 maison d'accueil spécialisée
- Code discipline d'équipement 658 accueil temporaire pour adultes handicapés
- Code de fonctionnement 11 hébergement complet ou internat
- Code clientèle principale 204 déficience grave du psychisme

**3 - Capacité autorisée**

2 places

- Code catégorie d'établissement 255 maison d'accueil spécialisée
- Code discipline d'équipement 917 hébergement de type maison d'accueil spécialisée pour adultes handicapés
- Code de fonctionnement 21 accueil de jour
- Code clientèle principale 204 déficience grave du psychisme

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêté peut être contesté par voie de recours administratif (gracieux ou hiérarchique) ou par voie de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa notification, ou, à l'égard des tiers, à compter de sa publication.

**ARTICLE 5 :** Le Délégué territorial de la Charente de l'Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Recueil des actes administratifs de la région Poitou-Charentes et au Recueil des actes administratifs de la Charente.

Fait à Poitiers,

**Le Directeur Général**

**François MAURY**





## Décision

Le directeur régional des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi du Poitou-Charentes

Vu le décret n°2014-359 du 20 mars 2014 relatif à l'organisation du système d'inspection du travail

Vu l'arrêté du 26 mai 2014 portant création et répartition des unités de contrôles de l'inspection du travail

Vu l'arrêté du 24 juin 2014 portant dérogation à la création dans chaque département d'une section d'inspection du travail compétente dans les exploitations, entreprises et établissements agricoles

Vu l'arrêté du 16 juillet 2014 du directeur régional des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi du Poitou-Charentes portant affectation des responsables d'unité de contrôle et affectation des agents de contrôle au sein des unités ainsi que leurs champs d'intervention sectoriels et thématiques,

Vu l'arrêté modificatif du 29 avril 2015 du directeur régional des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi du Poitou-Charentes portant affectation des agents de contrôle au sein de l'unité régionale de contrôle de lutte contre le travail illégal,

## Décide

### **Article 1 :**

Les agents dont les noms suivent sont affectés aux postes de responsable d'unité de contrôle

<b>Département</b>	<b>UC</b>	<b>Agent nommé</b>
Charente	UC unique	LAFOURCADE Pascale
Charente-Maritime	UC 1	DUCROT Thomas
Charente-Maritime	UC 2	CORNUAU Jean-Marc
Deux-Sèvres	UC unique	MISTROT François
Vienne	UC 1	ORTEGA Christophe
Vienne	UC 2	NICOLAS Guillaume

**Article 2 :**

Les agents dont les noms suivent sont affectés sur les sections d'inspection suivantes :

**Département de la Charente UC unique :**

<b>Section</b>	<b>Agent nommé</b>	<b>Grade</b>
1	MOUSNIER Murielle	IT
2	CHANSON Alban	IT
3	PEAN Flavie	CT
4	DELMAS Pascale	IT
5	MARIN Marylène	IT
6	CASEROTTO Léa	IT
7	RAUD Sylvie	IT
8	AUGIER Arleyne	CT
9	SARDIN Nathalie	CT
10	RODRIGUEZ Michael	CT
11	GERNEZ Perrine	IT

**Département de la Charente-Maritime UC 1 :**

<b>Section</b>	<b>Agent nommé</b>	<b>Grade</b>
1	BOISGONTIER Annick	CT
2	FIN Emmanuel	IT
3	TURPEAU Martine	IT
4	DROCHON Dany	CT
5	MARX Ariane	CT
6	POUSSEAU Lydie	CT
7	KABORÉ Bindou	CT
8	VIGNAU Florence	IT
9	BEN ABED Rébecca	IT
10	CHARTIER Mirielle	CT
11	DUTHEIL Sophie	CT
12	VITEK William	IT

**Département de la Charente-Maritime UC 2 :**

<b>Section</b>	<b>Agent nommé</b>	<b>Grade</b>
1	PERRIN Laurent	IT
2	MASSONNEAU Marie-Pierre	CT
3	MÈGE Vanessa	IT
4	BREUIL Mickaël	CT
5	LARTIGUE Françoise	CT
6	GAZEAU Christine	CT
7	POUZET Antoine	IT
8	ALTUNA Carine	IT
9	PIGERE Mireille	CT
10	BALTHY Dominique	CT

**Département des Deux-Sèvres UC unique :**

<b>Section</b>	<b>Agent nommé</b>	<b>Grade</b>
1	HERBLOT Guillaume	IT
2	MAGNERON Nadine	CT
3	TURIN Stéphane	CT
4	GRIGNON Charlie	IT
5	GASCOIN Stéphane	IT
6	CLEMENT Hélène	CT
7	TORNY Laetitia	IT
8	BUFFETEAU Michèle	CT
9	GAROLIS Patricia	CT
10 agric ouest	HARLE Yves	CT
11 agric est	BABIN Armelle	CT
12 agric nord	MARCHAIS Christian	IT

**Département de la Vienne UC 1 :**

Section	Agent nommé	Grade
1	BON Christiane	IT
2	DEVEAU Alain	CT
3	FRANCOIS Martine	CT
4	ALBINO Nathalie	IT
5	PHILIS Emilie	IT
6	MICAULT Stéphane	CT
7	BECHADE Christophe	CT
12 -A	BESNARD Florian	IT

**Département de la Vienne UC 2 :**

Section	Agent nommé	Grade
8	GBETI Paméla	IT
9	TONQUEDEC Cécile	CT
10	FLORIACH Aurélie	CT
11	LEFORT Fabienne	IT
13-A	BRUNIN Sylvie	CT

**Article 3 :**

En cas de vacance de poste ou d'absence du titulaire d'une section, un intérim est assuré par un agent désigné, sur délégation du Direccte, par le responsable de l'unité territoriale parmi les autres agents de contrôle affecté dans l'unité territoriale.

**Article 4 :**

Les agents dont les noms suivent sont affectés à l'unité régionale de lutte contre le travail illégal :

- ZAFATI Isabelle – IT
- ROUSSEAU Bruno - IT

**Article 5 :**

La présente décision sera publiée au Registre des Actes Administratifs de la préfecture de la région Poitou-Charentes.

Fait à Poitiers,  
Le 29 juin 2015

Le directeur régional,

La secrétaire générale



Agnès MOTTEI

## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-~~24~~ 34

### Nouveau règlement intérieur institutionnel

Le conseil d'administration de l'Etablissement 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°, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE le projet de nouveau règlement intérieur institutionnel

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **22 JUIN 2015**

La Préfète,

  
**Christiane BARRET**

**Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

**PREFECTURE DE LA REGION  
POITOU-CHARENTES - SGAR**  
Place Aristide Briand  
86021 POITIERS CEDEX

**Conseil d'administration**

Séance du mardi 16 juin 2015

22 JUIN 2015

**Nouveau règlement intérieur institutionnel**

Suite à la publication du décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014 portant modification du décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'EPF, le règlement intérieur institutionnel de l'établissement doit être adapté. Il doit dorénavant citer les articles du nouveau décret. Il est donc proposé de réécrire le RII en ce sens.

Le mode de représentation désormais imposé par le Code de l'urbanisme repose la désignation d'un titulaire et d'un suppléant pour chaque représentant d'une collectivité.

L'octroi de pouvoir n'est dans ce cas plus autorisé.

En raison d'un grand nombre de conventions et avenants présentés aux conseils d'administration et bureaux depuis septembre 2014, plusieurs points d'information ont été réalisés auprès du bureau comme du CA en vue d'une évolution des attributions du bureau.

Pour mémoire, lors du PPI 2009-2013, le bureau avait délégué pour les conventions en application d'une convention cadre, et de fait dans la limite du montant de celle-ci. Il avait aussi délégué pour des affaires urgentes, comme pour une préemption.

Lors de la modification de septembre 2014 du PPI, il a été proposé au Conseil d'Administration de remettre à plat les attributions du bureau.

Il est donc proposé de confier au bureau l'approbation :

- Des conventions d'un montant inférieur à 1 million d'euros dans la limite de 5 années en durée de portage
- Des avenants modifiant la convention de moins de un million d'euros et de moins de deux ans de plus, dans la limite des 5 années de portage au total
- Des conventions temporaires, en cas d'urgence spécifique

Enfin, l'expérience du dernier conseil d'administration électronique montre la nécessité de cadrer le processus et de l'inscrire dans le règlement intérieur, pour plus de sécurité juridique.



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>CHAPITRE I - LE CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	3
ARTICLE 2. CONVOCATION AUX SEANCES	4
ARTICLE 3. TENUE DES SEANCES	5
ARTICLE 4. MODES DE VOTATION	5
ARTICLE 5. BUREAU ET CONSEIL D'ADMINISTRATION ELECTRONIQUES	6
ARTICLE 6. PROCES-VERBAUX DES SEANCES	6
ARTICLE 7. VALIDITE DES DELIBERATIONS	7
ARTICLE 7 BIS. PUBLICITE DES DELIBERATIONS ET DES DECISIONS DE L'EPF	8
<b>CHAPITRE II - LE BUREAU</b>	<b>9</b>
ARTICLE 8. COMPOSITION DU BUREAU	9
ARTICLE 9. CONVOCATION DU BUREAU	9
ARTICLE 10. FONCTIONNEMENT DU BUREAU	10
<b>CHAPITRE III - ATTRIBUTIONS RESPECTIVES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DU BUREAU, DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU DIRECTEUR GENERAL</b>	<b>11</b>
ARTICLE 11. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	11
ARTICLE 12. LE BUREAU	13
ARTICLE 13. LE PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	13
ARTICLE 14. LE DIRECTEUR GENERAL	14
<b>CHAPITRE IV - LES COMMISSIONS</b>	<b>15</b>
ARTICLE 15. LES COMMISSIONS THEMATIQUES	15
<b>CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES</b>	<b>15</b>
ARTICLE 16. DUREE DU MANDAT DES ADMINISTRATEURS	15
ARTICLE 17. DEMISSION D'UN ADMINISTRATEUR	16
ARTICLE 18. INDEMNITES DES ADMINISTRATEURS	16
ARTICLE 19. MOYENS FINANCIERS	16
ARTICLE 20. MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR	16

# RÈGLEMENT INTÉRIEUR INSTITUTIONNEL DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Projet 5/6/2015

## PREAMBULE

Le texte rédigé en italique est issu des textes législatifs et réglementaires suivants :

- Décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes
- Décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014 portant modification du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008
- Des dispositions concernant les EPF désormais codifié aux articles L. 321.1 à L.321-28 et R. 321-1 à R. 321-22 du code de l'urbanisme.

Ces derniers sont insusceptibles de modifications. Ils doivent être repris dans le règlement intérieur institutionnel.

Le texte en écriture droite constitue les parties du règlement intérieur institutionnel qui relève de décisions du Conseil d'administration.

## CHAPITRE I - LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

### Article 1. Composition du conseil d'administration

#### Article 5 du décret du 29 décembre 2014 :

« L'établissement public est administré par un conseil d'administration de treize et un membres, dotés chacun d'un suppléant conformément aux dispositions de l'article R \* 321-4 du code de l'urbanisme.

Il est composé de :

- 1<sup>o</sup> Vingt-sept représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements :
- a) Six représentants de la région Poitou-Charentes, désignés par son organe délibérant ;
- b) Huit représentants des départements désignés par chaque organe délibérant, à raison de :
  - deux pour le département de la Charente ;
  - deux pour le département de la Charente-Maritime ;
  - deux pour le département des Deux-Sèvres ;
  - deux pour le département de la Vienne ;
- c) Neuf représentants des communautés d'agglomération suivantes, désignés par chaque organe délibérant, à raison de :
  - un pour la communauté d'agglomération du Grand Angoulême ;
  - un pour la communauté d'agglomération de La Rochelle ;
  - un pour la communauté d'agglomération de Royan Atlantique ;
  - un pour la communauté d'agglomération de Rochefort Océan ;

3/16

- un pour la communauté d'agglomération du Niortais ;
- un pour la communauté d'agglomération du Grand Poitiers ;
- un pour la communauté d'agglomération du Pays châtelleraudais ;
- un pour la communauté d'agglomération de Saintes ;
- un pour la communauté d'agglomération du Bocage bressuirais ;

d) Quatre représentants des autres établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non membres des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, mentionnés au 1<sup>er</sup> du présent article, élus dans les conditions fixées à l'article 6, à raison d'un représentant par département. Les associations départementales des maires de Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres, et de la Vienne désignent, chacune pour leur part dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L.321-9 du Code de l'urbanisme, les représentants des EPCI à fiscalité propre et des communes mentionnées au d du 1<sup>er</sup> de l'article 5.

Cette désignation devra assurer une répartition de sièges telle que les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre disposent au moins de deux représentants au conseil d'administration :

- 2<sup>o</sup> Quatre représentants de l'Etat :
  - un représentant désigné par le ministre chargé des collectivités territoriales ;
  - un représentant désigné par le ministre chargé de l'urbanisme ;
  - un représentant désigné par le ministre chargé du logement ;
  - un représentant désigné par le ministre chargé du budget.

Quatre personnalités socioprofessionnelles, désignées en son sein par l'organe délibérant de l'institution dont elles relèvent, assistent au conseil d'administration avec voix consultative :

- un représentant de la chambre régionale de commerce et d'industrie ;
- un représentant de la chambre régionale d'agriculture ;
- un représentant de la chambre régionale de métiers et de l'artisanat ;
- un représentant du Conseil économique, social et environnemental régional.

Le préfet de la région Poitou-Charentes, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Poitou-Charentes, le directeur régional de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt de la région Poitou-Charentes, le conseiller budgétaire et l'agent comptable de l'établissement assistent également de droit aux réunions du conseil d'administration et y sont entendus chaque fois qu'ils le demandent. »

### Article 2. Convocation aux séances

#### Article 9 du décret du 29 décembre 2014 :

« Le conseil d'administration est réuni et délibère conformément aux dispositions de l'article R \*321-3 du code de l'urbanisme. »

#### Article R \*321-3 du code de l'urbanisme :

4/16

« Le conseil d'administration des établissements publics fonciers de l'Etat [...] se réunit au moins deux fois par an.

Le conseil d'administration est convoqué par son président qui fixe l'ordre du jour et dirige les débats. Le préfet compétent peut soumettre au conseil d'administration toute question dont l'examen lui paraît utile. Le président est tenu de l'inscrire à l'ordre du jour de la séance du conseil d'administration la plus proche.

La convocation du conseil d'administration est de droit si la moitié des membres au moins ou le préfet compétent adressent la demande écrite à son président. »

Dans ce dernier cas, la convocation est alors de droit dans les 30 jours qui suivent la demande; l'ordre du jour ne peut comporter que les affaires ayant motivé la demande et qui doivent figurer sur cette demande.

Le Conseil d'administration peut également être convoqué à la demande du Préfet de Région. Ce dernier peut soumettre au Conseil d'administration toute question dont l'examen lui paraît utile. Le Président est tenu de l'inscrire à l'ordre du jour.

« L'ordre du jour des séances doit être porté à la connaissance des membres du conseil, au moins dix jours francs à l'avance. » (Article 9 du décret du 29 décembre 2014)

### Article 3. Tenue des séances

Article 5 du décret du 29 décembre 2014 :

« Le préfet de la région Poitou-Charentes, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Poitou-Charentes, le directeur régional de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt de la région Poitou-Charentes, le contrôleur budgétaire et l'agent comptable de l'établissement assistent également de droit aux réunions du conseil d'administration et y sont entendus chaque fois qu'ils le demandent.

Le président du conseil d'administration peut inviter toute personne dont l'audition lui paraît utile. »

Le directeur général peut se faire assister, durant les séances du conseil d'administration, par tout collaborateur dont il estime la présence utile au bon déroulement de la séance.

Les séances du conseil d'administration ne sont pas publiques. Tous les participants sont tenus de respecter le secret des délibérations et des informations dont ils auront connaissance par leurs fonctions.

### Article 4. Modes de votation

Article 10 du décret du 29 décembre 2014 :

« Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement.

Article 9 du décret du 29 décembre 2014 :

« Le conseil d'administration délibère valablement lorsque la moitié au moins de ses membres participe à la séance ou est représentée. Quand, après une première convocation régulière, le conseil d'administration ne s'est pas réuni en nombre suffisant, la délibération est prise valablement sans condition de quorum après une seconde convocation à cinq jours au moins d'intervalle. »

La présence des membres du conseil d'administration est constatée au moyen de la signature de la feuille de présence, à laquelle sont rattachées les délégations de vote.

« En cas de partage égal des voix, la voix du président est prépondérante. »

Article 9 du décret du 29 décembre 2014 :

« Les représentants de l'Etat ne prennent pas part au vote lors de l'examen de la délibération fixant le montant de la ressource fiscale prévue à l'article 1607 ter du code général des impôts. »

Le conseil d'administration vote sur les questions soumises à ses délibérations à main levée. Il vote au scrutin secret pour les nominations, ou si le président ou 1/6 des membres présents le demande.

### Article 5. Bureau et Conseil d'Administration électroniques

En cas de dossier urgent nécessitant une délibération du conseil d'administration ou du bureau, et ne pouvant attendre une séance délibérative programmée et physique, le président peut convoquer un conseil d'administration ou un bureau électronique. L'ordre du jour de la séance est porté à la connaissance des membres du conseil ou du bureau, au moins dix jours francs à l'avance. Les membres du conseil doivent faire connaître leur avis par voie électronique avant la date butoir fixée dans la convocation. Une conférence téléphonique ou électronique peut également être organisée. Un procès-verbal est envoyé à l'ensemble des membres du conseil.

Les décisions sont rappelées lors de la réunion suivante du conseil d'administration.

### Article 6. Procès-verbaux des séances

Les séances du conseil d'administration font l'objet de procès-verbaux dressés par les soins du directeur général sous le contrôle du président. Ils sont signés par le président de séance et par le directeur général.

Ces procès-verbaux font mention des administrateurs présents, des personnalités qui ont participé à la séance, et rendent compte des principales interventions et des décisions prises par le conseil d'administration.

Après communication aux administrateurs et aux personnalités qui assistent de droit aux séances ou qui y ont accès, ils sont soumis à la ratification du conseil au cours de la séance suivante.

Les demandes de modification aux procès-verbaux doivent être adressées dans toute la mesure du possible au président avant l'ouverture de la séance au cours de laquelle ils doivent être ratifiés.

## Article 7. Validité des délibérations

Article 16 du décret du 29 décembre 2014 :

« Le contrôle de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes est exercé par le préfet de la région Poitou-Charentes. Les dispositions des I et III de l'article R.\* 321-18 et I à III de l'article R.\* 321-19 du code de l'urbanisme s'appliquent à l'établissement public foncier de Poitou-Charentes. »

Article R.\* 321-18 du code de l'urbanisme :

« I.-Les délibérations du conseil d'administration et du bureau des établissements publics fonciers de l'Etat [...] relatives aux prévisions budgétaires, aux emprunts, aux opérations à entreprendre, aux créations de filiales, aux acquisitions de participations, aux procédures de transaction, à l'exercice du droit de préemption ou de priorité ainsi que les décisions du directeur général prises pour l'exercice de ce droit sont transmises au préfet compétent et sont soumises à son approbation.

III.-Les délibérations mentionnées au présent article sont exécutoires dans les conditions prévues à l'article R.\* 321-19. »

Article R.\* 321-19 :

« I.-L'absence de rejet ou d'approbation expresse dans le délai d'un mois après réception par le préfet compétent des délibérations visées à l'article R.\* 321-18 vaut approbation tacite.

II.-Toutefois, les délibérations du conseil d'administration ou du bureau et les décisions du directeur général relatives à l'exercice du droit de préemption ou de priorité sont exécutoires de plein droit dès leur transmission au préfet compétent si l'exercice par l'établissement du droit de préemption ou de priorité est prévu dans une convention mentionnée aux articles L. 321-1 et L. 321-14, qu'il a préalablement approuvée. Lorsque l'exercice par l'établissement du droit de préemption ou de priorité n'est pas prévu par une de ces conventions, l'absence de rejet ou d'approbation expresse des délibérations ou décisions susmentionnées dans le délai de dix jours après réception vaut approbation tacite.

III.-Par dérogation aux dispositions du I, les délibérations du conseil d'administration des établissements publics fonciers de l'Etat [...] à la création de filiales et aux acquisitions de participations prévues aux articles L. 321-3 et L. 321-17 du code de l'urbanisme ne sont exécutoires qu'après approbation par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du budget et de l'urbanisme lorsque ces acquisitions de participations ou les capitaux investis dans les filiales créées sont supérieurs à un seuil fixé par arrêté de ces ministres. »

Lorsque les acquisitions ou participations portent sur la majorité des parts ou actions et sont inférieures au seuil précité, elles sont exécutoires de plein droit.

Lorsque les acquisitions ou participations portent sur la minorité des parts ou actions et sont inférieures au seuil précité, elles ne sont exécutoires qu'après approbation par le préfet compétent dans les conditions fixées au I du présent article.

## Article 7 bis. Publicité des délibérations et des décisions de l'EPF

L'ensemble des délibérations et décisions de l'EPF sera publié selon le dispositif suivant :

- a) pour les délibérations et décisions de portée générale :
- Pendant une durée de 2 mois ;
  - enregistré dans le recueil des actes administratifs de l'EPF, tenu et consultable à l'EPF ;
  - publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Poitou-Charentes (RAA) ;
  - demande d'affichage et de publication par tous moyens utiles par les collectivités concernées selon leurs modalités habituelles ;

- b) pour les décisions d'exercice du droit de préemption ou de priorité :
- affichage des dispositions dans le hall d'entrée de l'EPF (à l'intérieur contre la vitre), pendant une durée de 2 mois avec constat d'affichage par un huissier à l'appui ;
  - enregistrement dans le recueil des actes administratifs de l'EPF, tenu et consultable à l'EPF ;
  - demande d'affichage et de publication par tous moyens utiles par les collectivités concernées selon leurs modalités habituelles, puis demande de constat d'affichage.

Toutes les décisions de portée générale, relatives à des motifs d'utilité publique ou de décisions de préemption seront attentivement publiées par l'Etat/établissement, y compris sur son site internet.

Article R.\* 321-12 du code de l'urbanisme :

« Les actes à caractère réglementaire pris par délibération du Conseil d'administration ou du bureau [de l'EPF] ou par le directeur général par délégation du conseil d'administration ou en vertu de ses compétences propres en application des lois et règlements sont publiés dans un recueil tenu par l'établissement (...).  
Les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption ou de priorité font, en plus de la publication prévue, l'objet d'un affichage dans les matrices concernées par celles-ci pendant une durée de deux mois. »

## CHAPITRE II - LE BUREAU

### Article 8. Composition du bureau

Article 8 du décret du 30 juin 2008 modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014 :

« Le conseil d'administration élit pour une durée de six ans, parmi les membres représentatifs des collectivités territoriales ou de leurs groupements, un président et trois vice-présidents.

Le président et les vice-présidents sont répartis de la façon suivante :

- un représentant du conseil régional ;
- un représentant d'un conseil général ;
- un représentant d'une communauté d'agglomération chef-lieu de département ;
- un représentant d'un autre établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Il désigne également trois membres qui, avec le président, les trois vice-présidents et un représentant de l'Etat désigné par les membres de ce collège en leur sein, constituent le bureau.

Les vice-présidents suppléent, dans l'ordre de leur élection, le président en cas d'absence ou d'empêchement. »

L'élection du président se fait au scrutin uninominal. Aux deux premiers tours, la majorité absolue est requise ; au troisième tour, la majorité relative suffit.

À égalité de suffrages, le plus âgé est proclamé élu.

Les vice-présidents et les autres membres du bureau sont élus dans les mêmes conditions que le président.

### Article 9. Convocation du bureau

Le bureau se réunit chaque fois qu'il est utile sur convocation du président du conseil d'administration qui fixe l'ordre du jour, sur proposition du directeur général, et dirige les débats.

Les convocations aux réunions du bureau sont adressées au moins 8 jours à l'avance, sauf cas d'urgence.

Article 11 du décret du 29 décembre 2014 :

« Le préfet de la région Poitou-Charentes, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Poitou-Charentes, le contrôleur (général économique et financier) budgétaire et l'agent comptable de l'établissement assistent de droit aux réunions du bureau et y sont entendus chaque fois qu'ils le demandent.

Le préfet de la région Poitou-Charentes peut soumettre au bureau toute question dont l'examen lui paraît utile. Le président est tenu de l'inscrire à l'ordre du jour de la réunion du bureau la plus proche.

Le président du bureau peut inviter toute personne dont l'audition lui paraît utile. »

### Article 10. Fonctionnement du bureau

Article 12 du décret du 29 décembre 2014 :

Les compétences du directeur général et « les modalités de leur exercice sont celles précisées aux articles R.\* 321-9 à R.\* 321-12 du même code. »

Article R.\* 321-9 du code de l'urbanisme

Le directeur général « est chargé de l'instruction préalable des affaires qui sont de la compétence de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions du conseil d'administration et du bureau. »

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés.

Le directeur général peut se faire assister aux séances du bureau par tout collaborateur dont il juge la présence utile.

Les séances du bureau ne sont pas publiques. Tous les participants sont tenus de respecter le secret des délibérations et des informations dont ils auront connaissance par leurs fonctions.

Les réunions du bureau font l'objet de procès-verbaux dressés par les soins du directeur général sous le contrôle du président. Ils sont signés par le président de séance et par le directeur général.

Ces procès-verbaux font mention des administrateurs présents, des personnalités qui ont participé à la séance, et rendent compte des principales interventions et des décisions prises par le conseil d'administration.

Après communication aux administrateurs, aux personnalités qui assistent de droit aux réunions ou qui y ont accès, les procès-verbaux sont soumis à la ratification du bureau au cours de la réunion suivante.

Les demandes de modification aux procès-verbaux doivent être adressées au président, dans toute la mesure du possible, avant l'ouverture de la séance au cours de laquelle ils doivent être ratifiés.

Les délibérations du bureau sont exécutoires dans les conditions prévues à l'article 6 du règlement intérieur.

## **CHAPITRE III - ATTRIBUTIONS RESPECTIVES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DU BUREAU, DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL**

### **Article 11. Le conseil d'administration**

Article 10 du décret du 29 décembre 2014 :

« Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement.

A cet effet, notamment :

- 1° Il définit l'orientation de la politique de l'établissement et approuve le programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles ;
- 2° Il fixe le montant de la taxe spéciale d'équipement ;
- 3° Il approuve le budget ;
- 4° Il autorise les emprunts ;
- 5° Il arrête le compte financier et se prononce sur l'affectation des résultats ;
- 6° Il approuve les conventions mentionnées à l'article 2 ;
- 7° Il décide des créations de filiales et des acquisitions de participation ;
- 8° Il détermine les conditions de recrutement du personnel, lequel est placé sous l'autorité du directeur général ;
- 9° Il approuve les transactions ;
- 10° Il adopte le règlement intérieur, qui définit notamment les conditions de fonctionnement du bureau ;
- 11° Il fixe la domiciliation du siège.

Dans les conditions qu'il détermine, il peut déléguer au bureau ses pouvoirs sous réserve des dispositions de l'article R \* 321-6 du code de l'urbanisme et à l'exception de ceux du 7° ci-dessus.

Il peut déléguer au directeur général, dans les conditions qu'il détermine, ses pouvoirs de décision, à l'exception de ceux prévus aux 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11° ci-dessus.

En cas d'absence ou d'empêchement du directeur général, le conseil d'administration peut déléguer les mêmes pouvoirs au directeur général adjoint ainsi que l'exercice des droits de préemption et de priorité mentionnés au premier alinéa de l'article 4. »

Sur les pouvoirs relevant du 6° du décret :

Sont soumis au Conseil d'Administration :

- Les conventions cadres
- Les conventions opérationnelles d'un montant supérieur à 1 million d'euros ou avec une  
11/16

durée de portage de plus de 5 ans

- Toute convention ou avenant que le Président sur proposition du directeur général ou le bureau juge nécessaire de porter à la connaissance du Conseil d'Administration
- Les avenants aux conventions opérationnelles conduisant le montant de la convention à dépasser 1 million d'euros, ainsi que les avenants à toute convention repoussant la date de fin de la convention de plus de deux ans ou impliquant une durée de portage totale de plus de 5 ans.

Les délibérations du bureau font l'objet d'un compte-rendu au Conseil d'Administration suivant, et les textes de ces délibérations, accompagnés de tous les documents soumis au bureau, sont transmis à cette occasion.

Sont soumis au bureau les avenants et conventions non soumis au Conseil d'Administration, en particulier :

- Les conventions opérationnelles d'un montant de moins de 1 million d'euros et avec une durée de portage de moins de 5 ans
- Les conventions opérationnelles temporaires de tout montant et d'une durée de moins de 6 mois, proposées à l'occasion d'une urgence foncière dans l'attente de la signature d'une convention opérationnelle
- Les avenants aux conventions opérationnelles augmentant le montant de la convention de moins d'un million d'euros et d'une durée de portage totale de moins de 5 ans, ainsi que les avenants aux conventions cadres et opérationnelles repoussant la date de fin de la convention de moins de deux ans, et modifiant tout autre disposition de la convention, notamment les périmètres.

Sur les pouvoirs relevant du 8° du décret :

Le conseil d'administration délègue au bureau ses pouvoirs en matière de détermination des conditions de recrutement du personnel et d'évolution du tableau des effectifs.

Sur les pouvoirs non énumérés par le décret :

Le conseil d'administration délègue au bureau le pouvoir de procéder à toutes adaptations de crédits nécessaires pour une bonne exécution budgétaire, à l'exception des crédits inscrits sur les postes à caractère limitatif (21- Immobilisations corporelles, 62- Autres services extérieurs et 64- Charges de personnel), à charge de rendre compte au plus prochain conseil de ces modifications.

Le conseil d'administration délègue au directeur général les répartitions de crédits nécessaires pour une bonne exécution budgétaire, au sein d'un même chapitre (compte à deux chiffres), ou de chapitre à chapitre évaluatif, dans les limites de la masse budgétaire globale affectée aux actions sur fonds propres, d'une part, et prévue pour les actions en prestations, d'autre part, à charge de rendre compte au plus prochain conseil des ajustements opérés.

Le conseil d'administration autorise le directeur général à conclure toutes les transactions relatives à la gestion des personnels ainsi que, dans la limite de 50 000 euros, les autres transactions.

Le conseil d'administration délègue au bureau le pouvoir d'ajuster le règlement des marchés si cela apparaît nécessaire, à charge de rendre compte au plus prochain conseil de ces modifications.

Le conseil d'administration délègue au bureau le pouvoir de faire évoluer le règlement du personnel si cela apparaît nécessaire, à charge de rendre compte au prochain conseil de ces modifications.

## Article 12. Le bureau

Article 11 du décret du 29 décembre 2014 :

« Le bureau règle toutes les affaires qui lui sont renvoyées par le conseil d'administration, dans la limite des délégations qui lui sont accordées. »

Il se réunit et délibère dans les conditions prévues au chapitre II.

Il rend compte au conseil d'administration des décisions prises par délégation. Pour ce faire, les procès-verbaux de ses réunions sont également transmis aux administrateurs qui ne composent pas le bureau.

## Article 13. Le président du conseil d'administration

Article 9 du décret du 29 décembre 2014

« Le conseil d'administration est réuni et délibère conformément aux dispositions de l'article R.\*321-3 du code de l'urbanisme »

Article R.\*321-3 du code de l'urbanisme

« Le conseil d'administration est convoqué par son président qui fixe l'ordre du jour et dirige les débats. ». Le président convoque tant le conseil d'administration que le bureau et les commissions prévues au chapitre IV. Sur proposition du directeur général, il fixe l'ordre du jour des réunions. Il invite toute personne dont l'audition lui paraît utile.

Il dirige l'ensemble des travaux, maintient l'ordre et fait appliquer le règlement intérieur.

Après présentation des dossiers par le directeur général en charge de leur préparation, le président propose et met aux voix les projets de délibérations correspondants. Il proclame le résultat des votes, prononce les décisions et, par sa signature, valide les délibérations. Les délibérations sont ensuite soumises au contrôle du Préfet de Région Poitou-Charentes, préfet de la Vienne.

En cas de partage égal des voix, sa voix est prépondérante.

Le président valide, par sa signature, les procès-verbaux de toutes les réunions, qui sont adressés à l'ensemble des destinataires prévus par le présent règlement.

## Article 14. Le directeur général

« (...) Le directeur général est nommé par arrêté du ministre en charge de l'urbanisme » selon les modalités précisées au R.321-8 du code de l'urbanisme. Les compétences et les modalités de leur exercice sont celles précisées aux articles R.\*321-12 à R.\*321-9 à du code de l'urbanisme.

Article R.\*321-9 du code de l'urbanisme modifié par le décret n°2012-1247 du 7 novembre 2012

« Le directeur général de l'établissement public foncier (...) est ordonnateur des dépenses et des recettes. (...) ». Il est compétent pour :

- Préparer et passer les contrats, les marchés, les actes d'acquisition, d'aliénation, d'échange et de location ;

- Préparer et conclure les transactions ;

- Représenter l'établissement dans les actes de la vie civile et commerciale et ester en justice

En outre, il est chargé de l'instruction préalable des affaires qui sont de la compétence de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions du conseil d'administration et du bureau. Il prépare et présente le budget. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature.

Le directeur général assiste de droit aux réunions du conseil d'administration et du bureau. Il prépare et présente le programme pluriannuel d'intervention et le bilan annuel ».

Article R.\*321-10 du code de l'urbanisme

« Le directeur général, dans les limites des compétences qui lui ont été déléguées, est, par délégation du conseil chargé d'exercer au nom de l'établissement public foncier de l'Etat, les droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et le droit de priorité dont l'établissement est délégataire ».

Il procède, au nom de l'établissement, aux acquisitions foncières, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption, conduit les phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation, sollicite l'ouverture des enquêtes correspondantes, sollicite le bénéfice des arrêtés concomitants au bénéfice de l'établissement, procède aux rétrocessions foncières. A cet effet, ainsi que pour ester en justice, il signe et certifie les copies et extraits de relevés de procès-verbaux, de décisions à présenter en justice.

De manière générale, il engage toutes démarches et signe tous actes nécessaires à la mise en œuvre des actions résultant de missions confiées et des conventions autorisées par le conseil d'administration ou le bureau.

Il conclut les transactions et procède aux répartitions de crédits nécessaires pour une bonne exécution budgétaire, conformément aux dispositions de l'article 10 du présent règlement.

Il peut aussi recevoir des délégations particulières du conseil d'administration et du bureau dans le cadre de sa propre délégation de pouvoir telle que définie à l'article 11, premier alinéa, du présent règlement.

Il est autorisé à :

- Procéder aux réparations de crédits nécessaires à une bonne exécution budgétaire au sein d'une même enveloppe
- Utiliser en cours d'exercice les crédits de dépenses de personnel non utilisés pour abonder les autres enveloppes, dans la limite d'un plafond défini à chaque exercice, à charge de rendre compte au plus prochain conseil des ajustements opérés (dispositions du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion comptable et budgétaire – article 178)

Le directeur général présente au Conseil d'administration, lors de l'approbation des comptes, un récapitulatif des décisions de passages en non valeur et d'effacement des dettes.

## **CHAPITRE IV - LES COMMISSIONS**

### **Article 15. Les commissions thématiques**

Le président agissant de sa propre initiative, ou sur la demande du bureau, ou sur proposition du directeur général, peut décider de constituer des commissions thématiques composées d'administrateurs de l'établissement pour préparer les réunions du conseil.

Une demande motivée de convocation de l'une de ces commissions, qui fera l'objet d'un examen par le bureau, peut être adressée au président par au moins un tiers des administrateurs.

Le président fixe l'ordre du jour des commissions sur proposition du directeur général et préside les débats. Il peut déléguer cette présidence à un autre administrateur.

## **CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 16. Durée du mandat des administrateurs**

*Article 7 du décret du 29 décembre 2014 :*

*Les membres du conseil d'administration sont désignés pour une durée de six ans.*

*Leurs fonctions cessent avec le mandat électif dont ils sont investis.*

*Le mandat de membre du conseil d'administration est renouvelable.*

*Ils sont tenus au respect des prescriptions de l'article R. \* 321-5 du code de l'urbanisme. »*

*Article R. \* 321-5 du code de l'urbanisme :*

*« Les membres du conseil d'administration des établissements publics fonciers de l'Etat, [...] ne peuvent prendre ou conserver aucun intérêt directement lié à l'activité de l'établissement, occuper aucune fonction dans les entreprises traitant avec l'établissement pour des marchés de services, de travaux ou de fournitures ou assurer des prestations pour ces entreprises. Ils ne peuvent en aucun cas prêter leur concours à titre onéreux à l'établissement. »*

### **Article 17. Démission d'un administrateur**

Lorsqu'un administrateur donne sa démission, il l'adresse au président du conseil d'administration qui en informe aussitôt le directeur général.

### **Article 18. Indemnités des administrateurs**

Pendant la durée du mandat qu'ils exercent au profit de l'établissement, les administrateurs peuvent percevoir des indemnités de déplacement et être remboursés de leurs frais de transports selon des modalités fixées par une délibération du conseil d'administration.

### **Article 19. Moyens financiers**

Les indemnités et remboursements de frais dus aux administrateurs ainsi que les frais de fonctionnement du conseil d'administration, du bureau, des commissions, des jurys de concours et de toute autre réunion dûment convoquée, sont couverts par des crédits ouverts chaque année au budget de l'établissement.

### **Article 20. Modification du règlement intérieur**

Toute proposition de modification au règlement intérieur institutionnel devra être présentée par le président agissant de sa propre initiative, sur proposition du directeur général ou sur demande d'au moins 1/3 des administrateurs.



## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-<sup>35</sup>

### Evolution du programme pluriannuel d'intervention suite aux orientations stratégiques de l'Etat

Le conseil d'administration de l'Etablissement 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°, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

Vu les orientations de Madame la Ministre en charge du logement dans sa lettre du 11 mars 2015 au Président du Conseil d'administration et au directeur général,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE les propositions de modification du Programme Pluriannuel d'Intervention

Le Président du conseil d'administration

Jean-Francois MACAIRE



Transmis pour approbation  
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **22 JUIN 2015**

La Préfète,

  
Christiane BARRET

**Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'administration**

Séance du mardi 16 juin 2015

PRÉFECTURE DE LA RÉGION  
POITOU-CHARENTES - SGAR  
Place Aristide Briand  
86021 POITIERS CEDEX

22 JUIN 2015

**Evolution du programme pluriannuel d'intervention suite aux orientations stratégiques de l'Etat**

Plusieurs points ont été faits au bureau et au conseil d'administration sur les perspectives d'évolution du PPI suite aux orientations stratégiques de l'Etat reçues le 11 mars 2015 par le Président du Conseil d'administration.

L'EPF a réalisé des recherches auprès d'autres EPF d'Etat pour faire des comparaisons des méthodes et des outils d'intervention. Le retour d'expérience sur les nouvelles dispositions d'intervention de l'EPF dans son accompagnement des collectivités, notamment en matière d'études, a aussi permis d'affiner les besoins en termes de structure conventionnelle.

De manière générale cependant, la structure et le contenu du PPI tel qu'il a été adopté par le conseil d'administration le 10 décembre 2013 et le 4 mars 2014 sont très fortement confirmés, voire renforcés par les orientations de Madame la Ministre. En particulier, la position et le rôle de l'EPF sont confirmés en tant que partenaire des collectivités dans toute la variabilité de leurs situations et de leurs projets.

L'appui aux centres-bourgs, au développement économique, à l'habitat et l'habitat social, au traitement des friches, à la densification, est déjà présent de manière équilibrée dans le PPI actuel.

Il est donc proposé les ajustements suivants, notamment :

- Insertion d'une synthèse opérationnelle du PPI
- Insertion des orientations stratégiques de l'Etat après le préambule
- Suppression des frais de portage de 0,5% (EPF hors champs concurrentiel)
- Augmentation de l'exonération des frais d'actualisation de 3 à 4, notamment en centre-bourgs et pour les friches en général
- Précisions relatives aux études
- Insertion d'une mesure de minoration relative aux travaux et au foncier pour les friches
- Précisions relatives à la cession des biens dans le cadre de projets
- Valorisation de biens mobiliers
- La réalisation des acquisitions foncières et immobilières

La maquette financière sera réajustée en conséquence pour le Conseil d'administration suivant.

Le document en version modifiée est joint au présent rapport. Le bureau lors de sa réunion du 28 mai 2015 et conformément aux décisions du Conseil d'administration du 17 mars 2015, a examiné ces propositions d'évolution et les a validées. La délibération relève de la compétence du Conseil d'administration.

# PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

## 2014 - 2018

Approuvé en Conseil d'Administration le 4 mars 2014

Version de travail modifiée conseil d'administration du 16 juin 2015

Modifié par la délibération n° CA-2015-++ du 16 juin 2015 2015



<b>1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE D'INTERVENTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES</b>	<b>4</b>
<b>2. PREAMBULE</b>	<b>9</b>
<b>3. LA PROBLEMATIQUE D'AMENAGEMENT DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION</b>	<b>21</b>
3.1 UN BESOIN EN MATIERE DE LOGEMENTS, NOTAMMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX	21
3.2 LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET LA REGRESSION DES SURFACES AGRICOLES ET NATURELLES	23
3.3 LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES	24
3.4 LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE A L'INTERIEUR DE PROGRAMMES D'AMENAGEMENTS URBAINS OU PERIURBAINS	25
<b>4. LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'ACTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES</b>	<b>28</b>
4.1 UNE ACTION FONCIERE EN COMPLEMENT DE CELLE DES COLLECTIVITES	29
4.2 UN OBJECTIF DE REGULATION DU MARCHÉ FONCIER	30
4.3 L'ECONOMIE D'ESPACE ET LA QUALITE DES PROJETS	31
4.4 L'INSERTION DE L'ACTION DANS UN PROJET DE TERRITOIRE ET DANS LE RESPECT DES COMPETENCES DE CHAQUE COLLECTIVITE	33
4.5 UN PRINCIPE D'EQUITE ET DE SOLIDARITE	33
<b>5. LES AXES D'INTERVENTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES</b>	<b>35</b>
5.1 L'INTERVENTION AU SERVICE DE TOUS LES TERRITOIRES	35
5.2 L'INTERVENTION AU SERVICE DES ENJEUX DU TERRITOIRE	38
5.3 L'INTERVENTION EN PARTENARIAT AVEC D'AUTRES ACTEURS DU TERRITOIRE	38
5.3.1 DES PARTENARIATS A NOUER	38
5.3.2 LA COLLABORATION AVEC LA SAFER	38
5.3.3 LA COLLABORATION AVEC LES CHAMBRES CONSULAIRES	39
5.4 DES DISPOSITIFS FINANCIERS DE MINORATION FONCIERE	39

5.4.1	LA MOBILISATION DES PENALITES SRU AFFECTEES A L'EPF AU SERVICE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS DES PROJETS DIFFICILES SUR LE PLAN TECHNIQUE OU FINANCIER	39
5.4.2	L'EPF CONTRIBUE A L'EMERGENCE DE PROJETS DIFFICILES DANS LES CENTRE-BOURGS RURAUX COMME DANS LES ZONES URBAINES EN DENSIFICATION GRACE A UN DISPOSITIF DE MINORATION FONCIERE A LA REVENTE	40
<b>5.5</b>	<b>UNE MAQUETTE FINANCIERE DYNAMIQUE ET EVOLUTIVE</b>	<b>43</b>
<b>6.</b>	<b>LES MODALITES D'INTERVENTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES</b>	<b>45</b>
<b>6.1</b>	<b>LA NATURE DES INTERVENTIONS FONCIERES DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES</b>	<b>45</b>
<b>6.2</b>	<b>LE PARTENARIAT AVEC LES MAITRES D'OUVRAGES PUBLICS SOLLICITANT L'INTERVENTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES</b>	<b>47</b>
6.2.1	LES CONVENTIONS D'INTERVENTION FONCIERE	47
6.2.2	ENGAGEMENT DE RACHAT DU MAITRE D'OUVRAGE	48
6.2.3	LA CONCLUSION D'AVENANTS DE PROLONGATION	48
<b>6.3</b>	<b>LE CONTENU DES INTERVENTIONS</b>	<b>49</b>
6.3.1	LA REALISATION D'ACQUISITIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES ET LE PORTAGE DES BIENS ACQUIS	49
6.3.2	LE PORTAGE DES BIENS ACQUIS	51
6.3.2.1	Modalité de gestion transitoire des biens	51
6.3.2.2	La relation avec la collectivité pendant le portage	53
6.3.2.3	La maîtrise d'ouvrage des travaux sur les terrains acquis et portés par l'EPF de Poitou-Charentes	53
6.3.2.4	Les modalités de cession des biens acquis	54
6.3.2.5	L'établissement du prix de cession	56
6.3.3	LA CONDUITE D'ETUDES ET LA PARTICIPATION A DES ETUDES CONDUITES PAR LES COLLECTIVITES	59
6.3.3.1	Les études préalables aux conventions opérationnelles	60
6.3.3.2	Les études intégrées aux conventions opérationnelles	61
6.3.3.2.1	Les études foncières de cadrage et les études de pré-faisabilité	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
6.3.3.2.2	Les études pré-opérationnelles et de cession	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>7.</b>	<b>ANNEXE : MAQUETTE FINANCIERE</b>	<b>64</b>

# 1. Le contexte réglementaire d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

---

L'action de l'EPF s'inscrit dans le cadre des grandes orientations nationales et, notamment, la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. L'EPF doit contribuer à l'effort de développement de l'offre de logement et appuyer les communes en déficit de logements sociaux au sens des lois SRU et DALO à travers son conventionnement. Le cadre national intègre les dispositions relatives à l'action des Etablissements publics fonciers prévues dans la **loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) n° 2014-366 du 24 mars 2014**. Des instructions de la Ministre du Logement et de l'Egalité des Territoires parviendront également à l'EPF et seront donc également intégrées au Plan Pluriannuel d'intervention en vigueur.

Elle s'inscrit également dans le mouvement général d'accroissement de la performance des services publics, de maîtrise de leurs dépenses et d'optimisation de l'usage de leurs ressources conformément aux principes de la circulaire du 14 janvier 2013 relative aux règles pour une gestion responsable des dépenses publiques. En complément de la poursuite de l'optimisation de l'emploi de ses ressources, l'EPF s'engagera également dans une démarche « Eco-responsable » tant dans son fonctionnement au quotidien que dans ses interventions.

Par ailleurs, la lettre de cadrage du Premier ministre du 23 janvier 2013 pour la transition écologique souhaite notamment le renforcement des dispositifs d'observation de la consommation des espaces pour favoriser la densification et des outils permettant de freiner l'artificialisation nette des espaces agricoles et naturels. L'EPF prendra toute sa part dans la réalisation de ces objectifs.

**La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** poursuit les orientations de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale et vise à :

1. Permettre l'accès du logement à tous, et notamment aux plus défavorisés, en favorisant la construction de logements sociaux, les offres d'hébergement et en favorisant les parcours résidentiels diversifiés, « de la rue aux logements » (la loi définit en son article 69 des obligations de réalisation pour les collectivités en matière d'hébergement) ;
2. Eradiquer l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique ;
3. Dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence, permettre la construction de logements sociaux par l'attribution du droit de préemption au représentant de l'Etat (article 39). Ce droit de préemption peut être notamment délégué à l'EPF.

Ces politiques sont déclinées dans les objectifs des programmes locaux de l'habitat des collectivités devenues obligatoires pour la plupart des communes des départements (article 28), ainsi que dans les PDALPD. La loi du 25 mars 2009 a réaffirmé l'importance de l'action foncière pour les politiques de l'habitat mises en œuvre par les collectivités dans ce cadre.

Au travers des conventions qu'il passe avec elles, l'EPF accompagne ainsi les collectivités en vue d'atteindre leurs objectifs de création de logements sur leur territoire.

La **loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement** impose de construire des bâtiments moins « énergivores » et ayant moins d'impact sur l'environnement. Le Plan Bâtiment Durable issu des lois Grenelle I et II a également fixé l'objectif de rénover 400 000 logements privés par an à partir de 2013. Elle vise par ailleurs à limiter l'étalement urbain et favoriser le report modal vers les transports collectifs et les modes doux.

L'action de l'EPF doit contribuer à l'aménagement durable du territoire en incitant la réalisation d'opérations ayant des performances environnementales exigeantes et en soutenant des opérations urbaines denses dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs du département.

Le développement de l'offre de logements est une priorité nationale afin que chaque ménage puisse accéder à un logement correspondant à ses besoins et à son pouvoir d'achat. Cet objectif doit se traduire par la construction annuelle de 500 000 logements dont 150 000 logements sociaux.

La mobilisation du foncier public, mis à disposition des collectivités pour la construction de logements, s'accélère. L'EPF oriente son action pour la prise en compte de ces grands axes de politique publique. Pour mémoire, l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 puis le décret d'application du 20 décembre 2011 ont clarifié et précisé le cadre législatif et réglementaire applicable aux établissements publics fonciers.

L'ensemble des dispositions concernant l'EPF est désormais codifié aux articles L 321-1 à L 321-28 et R 321-6-1 à R 321-22 du code de l'urbanisme. Sur le plan réglementaire, les membres du conseil d'administration doivent respecter les dispositions de l'article R\*321-5 du code de l'urbanisme. Le conseil d'administration est réuni et délibère conformément aux dispositions de l'article R\*321-3 et peut déléguer ses pouvoirs au bureau sous réserve des dispositions de l'article R\*321-6. Nommé dans les conditions prévues à l'article R\*321-8, les compétences du directeur général et les modalités de leur exercice sont celles précisées aux articles R\*321-9 à R\*321-12 du même code. Enfin l'établissement est soumis aux dispositions de l'article R\*321-18, R\*321-19 et R\*321-21.

Sur le fondement de l'article L. 321-1 dudit code, *« Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.*

*Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles. « Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis. Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières. Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »*

L'article L. 300-1 précise que *« les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du*



*tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »*

En application de l'article L. 321-4 « *les établissements publics fonciers de l'État peuvent agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même code, ainsi que le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime. »*

Par ailleurs, la circulaire de la ministre de l'Écologie et du secrétaire d'État au Logement, en date du 21 février 2012, précise les modalités du transfert de l'exercice du droit de préemption aux préfets dans les communes qui ne remplissent pas les obligations de la loi SRU en matière de réalisation de logements sociaux et détaille également les conditions de délégation de ce droit, notamment aux établissements publics fonciers d'État. Ainsi, dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), c'est-à-dire n'ayant pas atteint l'objectif de 20% de logements sociaux (25 % maintenant) prévu par la loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU), l'EPF peut être délégataire de l'exercice du droit de préemption du représentant de l'État dans le département.

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social permet également aux établissements publics fonciers d'intervenir sur des terrains dédiés à des opérations de construction de logements identifiés par le représentant de l'État dans la région.

L'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire vise à développer une production de logements à prix intermédiaires pour répondre aux besoins des ménages dont les ressources sont trop élevées pour prétendre à l'attribution d'un logement social, mais trop faibles pour pouvoir se loger dignement dans le parc privé avec un taux d'effort raisonnable .

**La loi relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-366 adoptée le 24 Mars 2014** lance un réel processus de modernisation des documents d'urbanisme pour engager la transition écologique des territoires, en encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même et en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols. Elle incite les collectivités à mener une politique d'anticipation et de reconquête foncières et rénove les outils fonciers des collectivités. Désormais, le potentiel d'intensification urbaine et de mutation des espaces doit être analysé dans le cadre de l'élaboration des Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et Plans locaux d'urbanisme (PLU).

Le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes a été modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014.

L'article L. 321-5 du Code de l'urbanisme, issu de l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, prévoit l'élaboration, pour chaque établissement public foncier, d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI) devant tenir compte des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat. La Ministre du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité a donc adressé le 15 mars 2015 au Président du Conseil d'administration de l'EPF, à Madame la Préfète de Région et au directeur général, les orientations stratégiques de l'Etat afférentes.

L'EPF se mobilisera au service de la mise en œuvre également de deux textes importants pour le territoire de la région : le projet de loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages présenté en Conseil des Ministres le 21 mai 2015 ainsi que le projet d'ordonnance relative aux plans de prévention des risques technologiques (PPRT) en cours d'élaboration après la consultation lancée en mars 2015. Ces deux textes de la Ministre de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie dans leur mise en œuvre pourront conduire les collectivités ou les services de l'Etat à solliciter un appui de l'EPF qui s'engagera pleinement à leurs côtés.

## 2. Synthèse

---

Document de communication qui sera opérationnel et synthétique pour la présentation des leviers de l'EPF et de sa politique d'intervention en faveur des projets des collectivités

## 3. Préambule

---

Le premier Programme Pluriannuel d'Intervention a fixé le cadre d'intervention de l'EPF sur le territoire de la Région Poitou-Charentes. Sur la période 2009-2013, il avait pour objectif de permettre à l'EPF de développer une réelle première phase d'intervention foncière et d'apprécier les premières conséquences des règles mises en place. Les prévisions du PPI 2009-2013 ont été réalisées de manière satisfaisante avec l'approbation d'environ 100 conventions opérationnelles réparties sur l'ensemble du territoire régional.

L'EPF a initié les réflexions de ce nouveau programme pluriannuel d'intervention 2014-2018, par le biais d'un groupe de travail réunissant des administrateurs de l'établissement et l'organisation de quatre réunions départementales en mars 2013. À l'issue du constat et des réflexions résultant de cette première démarche, les conseils d'administration de l'EPF des 24 juin, 1<sup>er</sup> octobre et 10 décembre 2013 ont proposé des inflexions à apporter au programme pluriannuel d'intervention. Le PPI a été approuvé le 10 décembre 2013, puis finalisé le 4 mars 2014, et être ajusté le 23 septembre 2014.

Ces inflexions ont été soumises pour observation aux collectivités représentées en tant que telles au conseil d'administration (conseil régional, conseils généraux et communautés d'agglomération) ainsi qu'aux associations départementales des maires et aux chambres

consulaires. La rédaction du PPI 2014-2018 résulte ainsi de la synthèse de l'action passée de l'EPF, de la consultation des collectivités et des orientations stratégiques de l'État.

Ce Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 a pour ambition de permettre à l'EPF d'inscrire son action dans la durée et en adaptant son action aux nouveaux besoins du territoire régional dans le respect des orientations nationales en termes de logements et de création d'emplois, dans une perspective de transition écologique liée à la maîtrise de la consommation des espaces agricoles et naturels. Il réaffirme sa mission première d'une part de favoriser l'émergence de projets urbains qui tiennent compte des enjeux du développement durable et d'autres part de porter et de préparer les fonciers potentiels de ces projets dans une logique d'anticipation à plus ou moins long terme.

Le cadre d'action de l'EPF reste essentiellement celui d'une intervention en vue de faciliter « l'aménagement ultérieur des terrains » au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme en favorisant le renouvellement urbain et le recyclage des terrains bâtis. Il peut engager, sous sa maîtrise d'ouvrage et éventuellement un financement allant jusqu'à 100 %, toutes les études nécessaires à son action améliorant sa connaissance du marché et du potentiel foncier sur un territoire objet d'une convention avec une collectivité locale et toutes les études et analyses contribuant à fiabiliser la revente des fonciers acquis.

## 4. Les orientations stratégiques de l'Etat pour l'EPF de Poitou-Charentes

---

La Ministre a adressé au Président du Conseil d'administration de l'EPF le 11 mars 2015 ses orientations stratégiques pour l'action de l'Etablissement en Poitou-Charentes. Ces orientations sont particulièrement structurelles mais aussi qualitatives et programmatiques. Elles font l'objet d'un bilan annuel d'échanges avec le Ministère du Logement et le Ministère du Budget.

**Elle souhaite en particulier que l'EPF contribue au développement d'une offre résidentielle quantitativement et qualitativement adaptée à la diversité des besoins, tant en termes de construction neuve que de réhabilitation. Sur un objectif régional de production de 9000 logements par an, l'EPF devra viser un niveau d'acquisitions foncières annuel correspondant à la production d'au moins 750 logements.**

**L'EPF doit contribuer à faciliter la production de logements intermédiaires, en locatif ou en accession à la propriété. Ces objectifs en faveur de la construction de logements, doit permettre de lutter contre l'étalement urbain et de participer à un aménagement durable du territoire. Ainsi les interventions de l'établissement se feront dans une logique de consommation raisonnée des ressources, de limitation de l'artificialisation des sols, de préservation des espaces naturels et de leurs fonctions écologiques, de prise en compte des risques naturels et technologiques.**

**La Ministre souhaite particulièrement aussi que l'établissement puisse constituer un lieu de gouvernance partagée entre l'Etat, les collectivités territoriales et les partenaires institutionnels locaux.**

Ces orientations permettent donc d'orienter les actions de l'EPF et de définir les grands axes sur lesquels il doit se mobiliser tant en ingénierie, en pédagogie, en appui stratégique, en intervention foncière, qu'en appui des collectivités locales en faveur de la sortie des projets. Ces préoccupations et orientations avaient présidé à la rédaction du PPI 2014-2018 au cours de l'année 2013 : le développement de l'offre de logement, le renouvellement urbain et l'intensification urbaine en faveur d'un aménagement durable du territoire et de la fabrique de la ville durable dans une logique de réduction de la consommation de l'espace et de densification, dans le cadre d'une approche intégrée du développement durable urbain, tout en prenant en compte l'environnement et la protection contre les risques naturels et technologiques. L'EPF devra appuyer des démarches innovantes, mobiliser des gisements complexes, contribuer au montage de projets innovants notamment en centre-bourgs ou centre-villes, contribuer aux choix d'opérateurs et de porteurs de projets.

Les orientations précises de la Ministre sont intégrées au PPI dans le présent chapitre ci-après et la lettre du 11 mars 2015 est jointe en annexe.

L'esprit, la justification, l'opportunité et l'orientation des actions structurelles, stratégiques comme au quotidien seront guidées par ces orientations dont l'essentiel des modalités d'application sont détaillées dans les chapitres suivants. Les orientations stratégiques de la Ministre serviront chaque fois que nécessaire de référence pour le contrôle, l'évaluation et la dynamique d'opportunité des interventions de l'EPF sur le territoire.

Les orientations nationales de la Ministre pour les EPF d'Etat :

### ***Relancer la construction***

La relance de la construction est un objectif prioritaire du gouvernement. Agir pour le logement, c'est redonner du pouvoir d'achat aux français, alors que le logement est l'un des trois premiers postes dans le budget des ménages. C'est aussi créer de la croissance et de l'emploi dans toute la filière de la construction.

L'objectif majeur est de résorber le déficit du parc existant, tout en portant l'effort vers la construction de logements pour les personnes qui ont des difficultés à y accéder. L'enjeu est de construire ces logements là où ils sont nécessaires et de veiller à la préservation des équilibres entre les territoires afin de ne pas accroître les disparités, soulager les zones tendues et redynamiser les zones en déprise. Dans ce cadre, la réhabilitation des bâtiments inadaptés ou inutilisés constitue un objectif majeur. Le prix du logement libre étant particulièrement élevé dans les zones tendues, il s'agit d'accompagner le développement de l'offre sociale (objectif de construire 150 000 logements sociaux), mais aussi de développer une offre de logement intermédiaire, abordable, en locatif ou en accession à la propriété.

L'EPF doit contribuer à développer une part importante de logements sociaux, en veillant à un rééquilibrage de l'offre sociale sur son territoire d'intervention. Cela peut se traduire :

- par l'existence de taux plancher de logements sociaux dans les projets auxquels contribuent l'EPF, à calibrer en fonction du territoire concerné ;
- par la délégation par le préfet à l'EPF du droit de préemption urbain<sup>1</sup> dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU.
- par le financement des interventions de l'EPF en faveur de la production de logements sociaux, y compris hors convention, via la mobilisation des pénalités prévues par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).

**La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social** renforce les objectifs de production de logements sociaux dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain). Les EPF intensifieront leurs interventions sur les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs de production de logements sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU et dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence, par exercice du droit de

---

<sup>1</sup> Pour les biens destinés au logement

préemption du préfet. Les pénalités SRU qui leur sont versées devront leur permettre d'intervenir dans ces communes, même hors convention.

**L'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire** vise à développer une production de logements à prix intermédiaires pour répondre aux besoins des ménages dont les ressources sont trop élevées pour prétendre à l'attribution d'un logement social, mais trop faibles pour pouvoir se loger dignement dans le parc privé à un taux d'effort raisonnable. Elle définit le logement intermédiaire (incluant les possibilités pour les collectivités d'inscrire ces logements dans les objectifs de leur PLH) et crée un nouvel instrument, le bail réel immobilier, permettant un démembrement du foncier et du bâti sur une longue durée avec, et c'est une innovation, la possibilité de cession dans le temps, des logements acquis. Enfin, le logement intermédiaire bénéficie, via la loi de finance 2014, d'un taux de TVA à 10 %.

### ***Engager la transition écologique des territoires, en encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même***

Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles, telle est l'ambition portée par la réforme de l'urbanisme et de l'aménagement menée par le Gouvernement.

**La loi relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) adoptée le 24 Mars 2014** lance un réel processus de modernisation des documents d'urbanisme pour engager la transition écologique des territoires, en encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même et en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols. Elle incite les collectivités à mener une politique d'anticipation et de reconquête foncières et rénove les outils fonciers des collectivités. Désormais, le potentiel d'intensification urbaine et de mutation des espaces doit être analysé dans le cadre de l'élaboration des Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et Plans locaux d'urbanisme (PLU).

### ***Construire la ville durable par des opérations exemplaires***

L'EPF a un rôle essentiel à jouer pour construire la ville durable car les opérations qu'il porte constituent un champ unique d'expérimentation et de déploiement, notamment en renouvellement urbain ou pour la reconversion de friches industrielles. Il peut définir des objectifs qualitatifs portant sur la mixité sociale et fonctionnelle, l'intensité urbaine (densité bâtie, services de proximité), l'amélioration du cadre de vie (intégration de la nature en ville) et la transition écologique (efficacité énergétique)... L'EPF doit donc conditionner ses interventions à la prise en compte de ces éléments dans les programmes de sortie.

Ce type d'intervention urbaine, souvent plus longue, plus coûteuse et plus complexe, requiert une ingénierie spécifique que les EPF doivent continuer à développer. La capitalisation des actions déjà menées en site de renouvellement urbain, de même que des réflexions sur les densités admissibles, sont à poursuivre.

L'EPF peut assurer auprès de ses collectivités partenaires, une pédagogie et une assistance dans les cahiers des charges des programmes futurs. Il veillera notamment à promouvoir la production de logements peu énergivores, ayant un impact aussi réduit que possible sur l'environnement.

L'EPF encouragera les collectivités vers la labellisation « écoquartier » de leurs opérations, et associera plus étroitement l'ensemble des acteurs (associations, structures professionnelles, entreprises), en particulier le grand public, dans une démarche de concertation exemplaire.

### ***Valoriser le patrimoine acquis pendant la durée de portage***

Au titre de ses responsabilités de propriétaire, l'EPF doit veiller à la conservation et à la valorisation du patrimoine acquis pendant la durée de portage. Ses stocks fonciers représentent des volumes importants, souvent bien situés, qu'il s'agisse de biens bâtis ou de terrains nus, et qui sont détenus plusieurs années. Lorsqu'ils ne sont pas l'objet de travaux de requalification et si leur état le permet, il est souhaitable qu'ils reçoivent une occupation précaire d'intérêt économique ou social : en particulier leur mise à disposition à des organismes œuvrant dans le domaine social ou de l'hébergement, ou développant des actions d'intérêt général.

En vue de développer l'intervention des EPF en matière de portage foncier de long terme, la loi ALUR permet de mettre à bail le patrimoine des EPF, ce qui sécurisera juridiquement les montages de projets de ce type.

### ***Accompagner les futures métropoles***

**La loi de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014, publiée au journal officiel du 28 janvier 2014** conforte les dynamiques urbaines en affirmant le rôle des métropoles et dote la Métropole de Paris, la Métropole de Lyon et la Métropole d'Aix-Marseille-Provence d'un régime spécifique. Les EPF qui comprennent dans leur périmètre d'intervention de futures métropoles veilleront à participer activement à la mission de préfiguration de ces métropoles afin de positionner l'EPF comme l'opérateur foncier de référence au service de la mise en œuvre des stratégies foncières de la future métropole. Enfin, cette loi prévoit la fusion, **avant le 31 décembre 2015**, des quatre EPF d'Etat de la région Ile-de-France.

### ***Contribuer à la requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national***



La loi ALUR a créé des « opération de requalification des copropriétés dégradées » (ORCOD), qui peuvent être mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété. Certaines de ces opérations, si elles présentent des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessitent de lourds investissements, peuvent être déclarées d'intérêt national. Dans ce cadre, l'Etat pourra confier, par décret en Conseil d'Etat, la conduite d'une telle opération à un EPF. Ce type d'ORCOD d'intérêt national a vocation à être réservé à des situations exceptionnelles, par leur ampleur et leur gravité, notamment en Ile de France, en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Languedoc-Roussillon. L'EPF devra coordonner les actions des personnes publiques signataires de la convention, et réaliser ou faire réaliser certaines des actions mentionnées dans la convention : le dispositif d'intervention immobilière et foncière (portage de lots de copropriété), la mise en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement.

### ***Maitriser la dépense publique***

L'EPF inscrira son action dans le processus général d'accroissement de la performance des services publics, de maîtrise de leurs dépenses et d'optimisation de l'usage de ses ressources conformément aux principes de la circulaire du 14 janvier 2013 relative aux règles pour une gestion responsable des dépenses publiques. L'intervention de l'EPF, comme des autres établissements publics de l'Etat, doit se faire dans une logique d'économie de moyens, le contexte budgétaire imposant une utilisation rationnelle, et optimisée, des fonds publics.

Les orientations spécifiques de la Ministre à l'action de l'EPF Poitou-Charentes :

### **Contribuer de manière significative au développement de l'offre de logement**

- **1-1 Développer l'offre de logements et répondre aux besoins quantitatifs**

La région Poitou-Charentes a vu sa population progresser de 0,7 % par an, c'est-à-dire plus vite que sur l'ensemble du territoire national (+0,6 %) depuis 1999, grâce à un solde migratoire positif qui profite surtout au littoral et aux grandes agglomérations.

Cette attractivité se traduit par un important besoin en logements nouveaux, notamment en matière de logements sociaux. L'étude régionale prospective sur les besoins en logements territorialisés, menée par la DREAL en 2011, remise à jour en 2012 avec les résultats du recensement, fait état d'un besoin de

production en offre nouvelle de 9900 logements par an sur le territoire.

L'objectif est de faire progresser le taux de logements locatifs sociaux de 0,9 point pour atteindre 11,4 % de logements sociaux publics et privés conventionnés au sein du parc de résidences principales en 2020.

La contribution de l'EPF Poitou-Charentes à la production d'offre nouvelle devra viser un objectif annuel de 750 logements tout particulièrement dans les zones de fortes tensions. L'EPF contribuera au développement de l'offre de logement abordable dans les zones tendues comme périurbaines et rurales.

Il convient cependant de concilier ces objectifs quantitatifs avec la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, la volonté de développer l'habitat à proximité des pôles d'activités et de développement économique et dans des secteurs bien équipés en termes de transport notamment.

- **1-2 Développer l'offre de logements sociaux**

L'EPF interviendra de façon prioritaire dans les communes carencées en logements sociaux, au titre de l'article 55 de la loi SRU. Il y a lieu de prévoir dans le PPI que l'EPF pourra se voir confier l'exercice du droit de préemption prévu à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme à la demande du préfet de département, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence. Cette mission impliquera une veille foncière de la part de l'EPF sur les déclarations d'intention d'aliéner faites sur le territoire de la commune visée par l'arrêté prononçant sa carence. Avant de procéder à une acquisition, l'EPF sollicitera l'accord du préfet concerné. Les modalités d'intervention de l'EPF seront précisées dans une convention passée avec l'État.

Dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, l'EPF veillera à proposer son appui afin d'accompagner au mieux les collectivités à atteindre leurs objectifs réglementaires et veillera à ce que les conventions avec les collectivités prévoient un minimum de 20 à 25 % de logements sociaux dans les opérations futures.

De façon plus générale, dans toutes ses interventions, l'EPF veillera à ce qu'une part de logement social soit intégrée – autant que possible - dans le futur programme d'aménagement. Pour décliner cet objectif, le PPI pourra prévoir de fixer des seuils de logements locatifs sociaux par opération en tenant compte du rythme de construction de logements locatifs sociaux dans la commune concernée et de l'effort à réaliser afin d'atteindre les objectifs fixés par le législateur. En zone périurbaine ou rurale, le développement d'une offre de logements abordable, compétitive avec les programmes en extension, sera une priorité.

## **2 – Contribuer, par le renouvellement urbain et l'intensification urbaine, à un aménagement durable du territoire et à la fabrique de la ville**

**durable.**

***Dans une logique de réduction de la consommation de l'espace et de densification :***

L'EPF Poitou-Charentes doit affirmer l'économie d'espace comme un des principes directeurs de son action. Les opérations sur lesquelles l'EPF intervient doivent répondre à des critères de densité adaptés au contexte local et généralement supérieurs à ceux observés précédemment sur les communes. Toute proposition d'intervention en extension urbaine devra se faire après étude des potentialités de renouvellement urbain.

Par ailleurs, l'EPF de Poitou-Charentes doit poursuivre ses interventions dans le domaine du renouvellement urbain d'espaces bâtis, dans des secteurs urbanisés présentant un enjeu d'aménagement: reconquête qualitative de secteurs d'urbanisation périphérique spontanée ou de quartiers anciens paupérisés, par la réhabilitation d'anciens quartiers de friches urbaines (industries vieillissantes, activités peu valorisées) et l'intervention en centres-bourgs.

En ce qui concerne l'appui aux collectivités dans la requalification des centres-bourgs, l'EPF approfondira les leviers et les moyens adaptés pour permettre la réussite de certains programmes. Il pourra alimenter une mutualisation des pratiques au niveau régional afin de permettre une mobilisation forte et efficace des acteurs, en vue d'encourager de manière très opérationnelle la reconquête des centres-bourgs et limiter l'étalement urbain.

***Dans une approche intégrée du développement durable urbain***

L'EPF doit contribuer à l'émergence de projets EcoQuartiers. Sa démarche opérationnelle doit permettre de renforcer la capacité des acteurs à réaliser des quartiers de grande qualité urbaine et environnementale répondant aux objectifs de mixités fonctionnelle et sociale, d'intensité urbaine (densité bâtie, services de proximité), d'amélioration du cadre de vie et d'intégration de la nature en ville, d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'EPF intégrera ces objectifs de développement durable dans les conventions passées avec les collectivités.

L'approche intégrée du développement durable de l'EPF inclura des objectifs d'équilibre économique et de soutenabilité financière tant pour la collectivité que pour les ménages auxquels sont destinés les projets qu'il accompagne. L'EPF enrichira la réflexion régionale sur les conditions de sortie et la faisabilité des programmes innovants en termes de développement durable.

***Par la prise en compte de l'environnement et la protection contre les risques naturels et technologiques***

En matière d'inondation, les zones à risques recensées dans les plans de prévention des risques naturels feront l'objet d'une intervention prioritaire de l'EPF. Les plans de prévention des risques naturels ne prévoient pas de mesures foncières. Toutefois, pour réduire la vulnérabilité d'un territoire, des acquisitions

et aménagements peuvent être nécessaires dans certains secteurs.

L'EPF privilégiera l'acquisition et le portage des zones à préserver, des champs d'expansion des crues et des lieux habités à protéger vis-à-vis des risques. L'EPF pourra réaliser l'acquisition et le portage des terrains concernés lorsque le projet a pour vocation de redonner un caractère naturel à certaines zones soumises au risque d'inondation. L'EPF veillera à trouver un acquéreur final en fin de portage. Une intervention en zone urbaine et péri-urbaine sera privilégiée.

Dans le cadre de la politique de préservation de la biodiversité dans les espaces naturels, agricoles et urbains, il est rappelé que l'EPF intervient à titre subsidiaire. Préalablement à cette intervention, il établira une convention avec un opérateur public ou privé qui garantira le rachat des terrains. Il agira en partenariat et en complémentarité avec le Conservatoire du Littoral et la SAFER également concernés par ces enjeux, particulièrement dans les espaces naturels et agricoles situés en zone péri-urbaine ou en zone urbaine (pour les espaces naturels).

L'EPF interviendra, après s'être assuré de la réelle capacité de ses partenaires à acquérir les terrains à l'issue du portage, sur les espaces naturels suivants : espaces naturels rares ou menacés et milieux protégés, zones humides patrimoniales ou non en lien avec la politique de reconquête de la qualité de l'eau. Essentiellement en milieu urbain, l'EPF pourra faciliter la réalisation des trames vertes et bleues inscrites au Grenelle de l'environnement et dans le cadre du futur Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

#### **4.1.1 3 – Les démarches innovantes**

L'EPF apportera, chaque fois que les collectivités le souhaiteront, son expertise à l'élaboration des volets fonciers des documents de référence (PLUI, SCOT, PLH, Plans stratégiques fonciers, etc...). Il doit être en mesure d'intervenir en appui aux collectivités sur les secteurs où les décalages entre enjeux du territoire et capacité d'ingénierie sont les plus importants et a vocation à accompagner les collectivités dans des démarches expérimentales et en particulier celles facilitant la faisabilité des opérations.

##### **a. Mobiliser des gisements complexes**

L'EPF accompagnera les collectivités dans la recherche de fonciers mutables, à la fois en termes de dureté foncière et de potentialités de sortie vis-à-vis du marché. Il devra avoir un réel effet de levier pour inciter les collectivités à s'engager dans cette démarche, par une approche structurée.

Il aura une démarche en lien avec la collectivité de définition des emprises pour permettre une composition de bonne qualité, avec un volume suffisant sans prise de risque excessive pour un opérateur. Il pourra notamment intervenir en division parcellaire, et assister la collectivité sur une stratégie d'intervention en plus diffus si elle le souhaite et dans le cadre d'un projet avec intervention foncière de l'EPF.

Dans une perspective de reconversion économiquement soutenable, il se portera acquéreur de fonciers complexes, notamment de friches, de biens appartenant à des grands propriétaires publics ou privés. Il mettra en place des démarches d'analyse, d'ingénierie, de conseil, mais aussi de valorisation de ces biens pour permettre une discussion sur des bases précises et objectives avec la collectivité sur les orientations stratégiques foncières à arrêter. Par ailleurs, l'EPF pourra accompagner les collectivités confrontées à des projets fonciers complexes et d'importance significative, qui n'ont pu aboutir depuis plusieurs années, surtout quand ils présentent des enjeux de requalification urbaine forts.

#### **b. Contribuer au montage de projets innovants notamment en centre-bourgs ou centre-villes et/ou sur des projets qui contribuent à réduire l'exposition aux risques littoraux**

L'EPF assistera les collectivités pour assurer l'émergence de projets ambitieux malgré le contexte économique. Il assurera une mission d'expertise sur la faisabilité, la taille et la commercialité des opérations.

Il favorisera tout particulièrement les projets innovants en termes d'insertion architecturale et urbaine, et économe en ressources, qui proposent une façon différente d'appréhender la vie urbaine - que ce soit pour les ménages, les étudiants ou les personnes âgées - et qui sont à coûts maîtrisés sur l'ensemble des produits, et pas uniquement par péréquation.

Il veillera à définir une méthode d'analyse et de recevabilité des projets en fonction de leur ambition, et par rapport aux contraintes du territoire et du site : zone urbaine dense, dent creuse, friche industrielle et urbaine, extension limitée, zone tendue ou détendue.

Il travaillera à des innovations sur tous les types de produits : collectif, petit collectif, maisons en bande et groupées, terrain à bâtir qualitatif.

Le territoire de l'EPF est exposé au risque de submersion marine, ainsi qu'au risque d'érosion côtière. Il s'agit d'un enjeu majeur pour le territoire, à replacer dans le contexte du changement climatique et de l'augmentation des risques littoraux. L'EPF interviendra sur le rétro littoral et dans le cadre d'une stratégie d'aménagement à une échelle adaptée, en particulier dans le cadre de la relocalisation d'activités ou zones d'habitats exposés au risque de

submersion marine.

Étant donné la difficulté de trouver à la fois des opérateurs susceptibles d'intervenir et un marché primaire à l'acquisition par des propriétaires privés sur des opérations en centre-bourg et centre-ville, l'EPF déterminera et appliquera une méthode d'intervention sur l'ensemble de la chaîne d'actions, soit le repérage des fonciers, les modes de portage, la définition du projet, le choix des opérateurs.

Il assistera la collectivité dans des projets cohérents si nécessaire à travers une intervention conjointe sur les espaces publics, les logements, l'activité et le commerce, avec un objectif de concentration des financements et de respect des capacités de la collectivité.

### **c. Choix d'opérateurs et de porteurs de projets**

L'EPF cédera les terrains acquis préférentiellement à des opérateurs, pour donner un effet de levier maximal à son action. Il expérimentera des modes de cession et de portage innovants afin de permettre à des acteurs privés de l'immobilier ou du développement économique d'intervenir plus activement ou de revenir dans des territoires difficiles comme sur les territoires où l'offre est devenue trop chère pour les ménages, ou les primo-accédants.

Pour l'EPF, il s'agit d'attirer des investisseurs et des promoteurs de projets sur les fonciers qu'il maîtrise, en faveur de la concrétisation des projets des collectivités locales, principalement en recyclage foncier, développement de l'offre de logement ou requalification urbaine. L'objectif d'une réalisation au meilleur coût pour la collectivité sera un principe fondamental.

## 5. Les problématiques principales du programme pluriannuel d'intervention

### 5.1 Un besoin en matière de logements, notamment de logements sociaux

Le Poitou-Charentes reste une région attractive. Sa population (+0,6 % par an) a progressé légèrement plus vite qu'en France métropolitaine (+0,5 %) depuis 2006, grâce à un solde migratoire positif qui profite surtout au littoral et aux grandes agglomérations. Cette attractivité se traduit par un important besoin en logements nouveaux, notamment en matière de logement sociaux.

En prolongeant ce constat, l'étude régionale prospective sur les besoins en logements territorialisés, menée par la DREAL en 2011 et mis à jour en 2012, à partir des nouvelles projections de l'Insee, fait état d'un besoin de production en offre nouvelle de 9 000 logements par an

#### Des besoins potentiels élevés en Charente-Maritime

Évaluation des besoins potentiels en logements neufs par an selon le territoire

	Besoins annuels				Besoins globaux
	2010-2020	2020-2030	2030-2040	2010-2040	2010-2040
<b>Charente</b>	<b>1 300</b>	<b>1 600</b>	<b>900</b>	<b>1 300</b>	<b>38 000</b>
<i>dont AU Angoulême</i>	<i>750</i>	<i>700</i>	<i>450</i>	<i>650</i>	<i>19 000</i>
<i>CA Grand Angoulême</i>	<i>250</i>	<i>300</i>	<i>200</i>	<i>250</i>	<i>7 500</i>
<b>Charente-Maritime</b>	<b>4 550</b>	<b>4 700</b>	<b>3 500</b>	<b>4 250</b>	<b>127 500</b>
<i>dont AU La Rochelle</i>	<i>1 550</i>	<i>1 300</i>	<i>1 000</i>	<i>1 300</i>	<i>38 500</i>
<i>CA La Rochelle</i>	<i>800</i>	<i>700</i>	<i>550</i>	<i>700</i>	<i>20 500</i>
<i>AU Rochefort</i>	<i>350</i>	<i>300</i>	<i>250</i>	<i>300</i>	<i>9 000</i>
<i>CA Pays Rochefortais</i>	<i>350</i>	<i>350</i>	<i>250</i>	<i>320</i>	<i>9 500</i>
<i>AU Royan</i>	<i>600</i>	<i>650</i>	<i>450</i>	<i>570</i>	<i>17 000</i>
<i>CA Royan Atlantique</i>	<i>1 000</i>	<i>1 050</i>	<i>800</i>	<i>950</i>	<i>28 500</i>
<b>Deux-Sèvres</b>	<b>1 600</b>	<b>1 750</b>	<b>1 200</b>	<b>1 500</b>	<b>45 500</b>
<i>dont AU Niort</i>	<i>1 250</i>	<i>950</i>	<i>770</i>	<i>1 000</i>	<i>30 000</i>
<i>CA de Niort</i>	<i>600</i>	<i>550</i>	<i>400</i>	<i>520</i>	<i>15 600</i>
<b>Vienne</b>	<b>2 450</b>	<b>2 250</b>	<b>1 700</b>	<b>2 150</b>	<b>64 000</b>
<i>dont AU Châtelleraut</i>	<i>300</i>	<i>250</i>	<i>200</i>	<i>250</i>	<i>7 500</i>
<i>CA Pays Châtelleraudais</i>	<i>250</i>	<i>200</i>	<i>150</i>	<i>200</i>	<i>6 000</i>
<i>AU Poitiers</i>	<i>1 800</i>	<i>1 700</i>	<i>1 300</i>	<i>1 600</i>	<i>48 000</i>
<i>CA Grand Poitiers</i>	<i>800</i>	<i>700</i>	<i>500</i>	<i>670</i>	<i>20 000</i>
<b>Poitou-Charentes</b>	<b>9 900</b>	<b>10 300</b>	<b>7 300</b>	<b>9 200</b>	<b>275 000</b>

AU = Aire Urbaine CA = Communauté d'Agglomération

Source : étude régionale DREAL – GTC

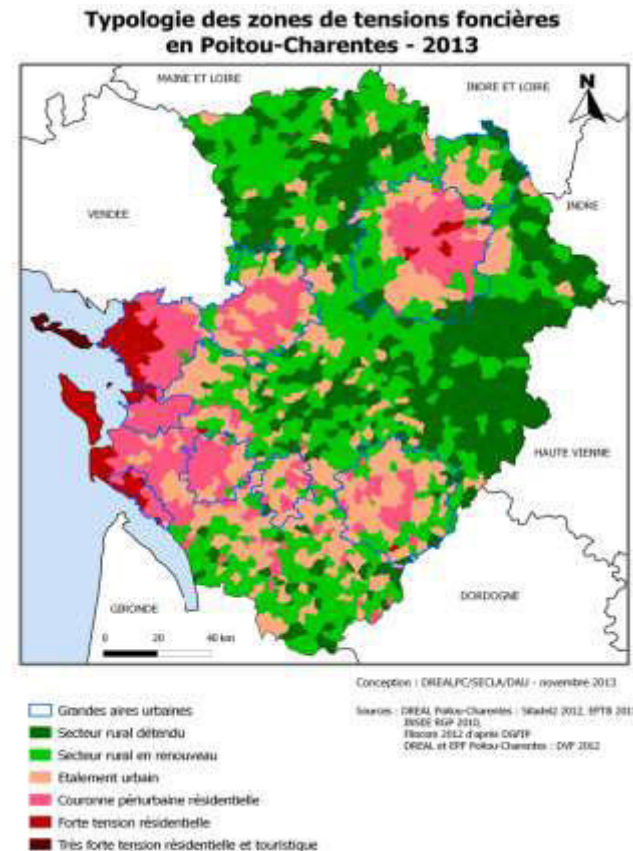
sur le territoire.

De plus, le niveau actuel de l'offre de logements locatifs sociaux est faible au regard de la situation sociale de la population et du dynamisme de la région. Le taux de logements HLM a diminué de 0,9 point passant de 10,1 % en 1999 à 9,2 en 2007 tout comme au plan national passant de 16,0 % à 14,8 %. L'objectif d'atteindre 11,4 % de logements locatifs sociaux publics et privés conventionnés en 2020 constituerait un premier pas vers une réponse adaptée aux besoins dans une perspective de développement économique et démographique de la région. Aussi, à l'horizon 2020, l'objectif de logements locatifs sociaux publics et privés à financer annuellement serait de l'ordre de 1 900 logements.

Par ailleurs, on constate que 35 communes de la région ne répondent pas à leurs obligations légales de disposer de 20 % ou 25 % de logements sociaux. Parmi elles, plus de 50 % sont situées en Charente-Maritime et ce sont principalement les communes qui ont les taux les plus faibles.

L'action de l'EPF doit contribuer significativement à la construction de nouveaux logements, notamment de logements sociaux et tout particulièrement dans les zones de fortes tensions. Une contribution de l'EPF à la production d'offre nouvelle à hauteur d'un objectif cible d'environ 1 000 logements annuellement est envisageable, notamment en veillant à la production de 25 % de logements sociaux dans les opérations qui doivent se concrétiser après la cession des terrains sur les communes concernées par la loi SRU. Les demandes d'accompagnement de ces dernières seront toujours considérées positivement.

Pour cela, l'EPF inscrit son action dans le cadre mis en place par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, en particulier en ce qui concerne les possibilités de décote et le renforcement des objectifs au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU.





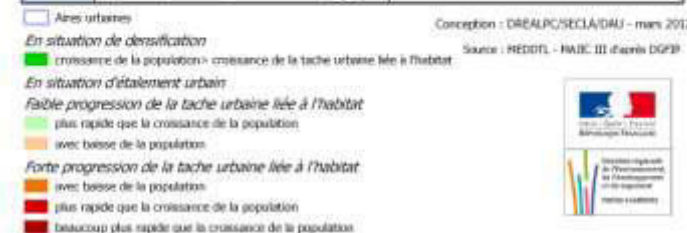
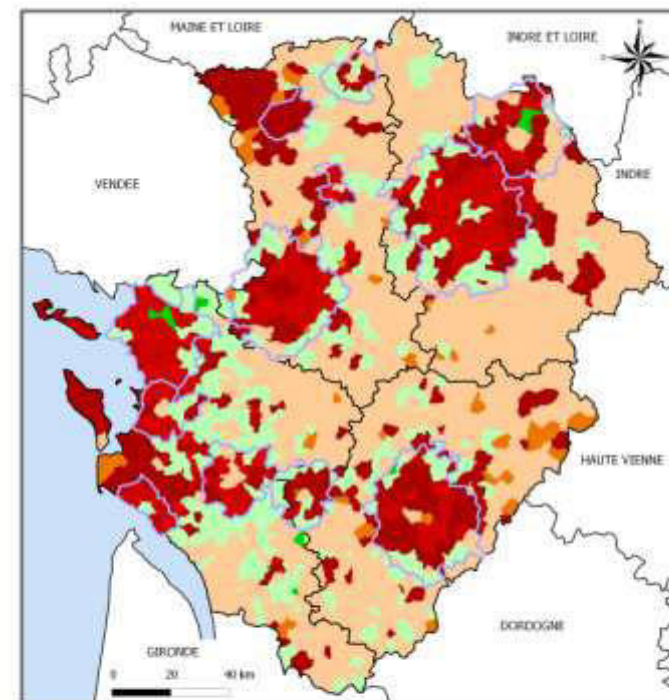
Il convient cependant de concilier cette approche par l'intégration à cet objectif de la prise en compte de la nécessité de lutter également contre l'étalement urbain, de la volonté de rapprocher domicile et emploi et de recentrer le développement dans les secteurs les mieux équipés.

## 5.2 La lutte contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles

Le Poitou-Charentes est une région rurale connaissant un accroissement important de l'artificialisation de son sol. De 1968 à 2007, le taux d'évolution de la tache urbaine liée à l'habitat a augmenté six fois plus vite que celui de la population, provoquant le phénomène d'étalement urbain. Ainsi actuellement, les surfaces artificialisées en Poitou-Charentes représentent 3,8 % de la France métropolitaine alors que la population n'en représente que 2,8 %. Les principaux enjeux de cette consommation d'espace se situent surtout en périphérie des villes, mais les zones rurales ne sont pas épargnées par ce phénomène.

Cet accroissement de l'artificialisation n'est pas sans incidence sur la consommation d'espaces fragiles, la perte de ressources agricoles et naturelles, la dégradation des paysages. Les SCOT les plus récents et ceux en discussion tendent à limiter et à encadrer ce phénomène d'artificialisation en privilégiant la densification et la reconstruction de la ville sur la ville.

Caractérisation de l'étalement urbain par commune entre 1968 et 2007 en Poitou-Charentes



La gestion économe de l'espace est l'une des orientations affichées par les lois du Grenelle de l'environnement.

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009, dite « Grenelle 1 » dans son article 7 a acté l'objectif de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles mais également contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie afin d'assurer une gestion économe des ressources et de l'espace. Les collectivités sont ainsi invitées à se fixer des objectifs chiffrés pour lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles après avoir mis en place des indicateurs de consommation d'espace.

La loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II » dans ses articles 17 et 19 prévoit quant à elle que les rapports de présentation des SCOT et des PLU devront présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers et justifier les objectifs chiffrés de limitation ou de modération de cette consommation ainsi que la lutte contre l'étalement urbain.

Pour compléter ces dispositions, la loi n°2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a créé un observatoire de la consommation des espaces agricoles représenté dans chaque département par une « commission départementale de la consommation des espaces agricoles ». L'EPF participe aux travaux de cette commission dans les départements de la Charente-Maritime et des Deux-Sèvres.

L'action de l'EPF s'inscrit pleinement dans cette démarche en privilégiant le renouvellement urbain.

Au titre des frais annuels d'actualisation, lors du calcul de prix de revient d'un bien concernant une opération d'urbanisation, l'EPF applique déjà un barème moins élevé sur les biens situés en zone U des documents d'urbanisme, médian dès lors qu'il s'agit de biens situés dans des zones « à urbaniser » et plus élevé lorsqu'il s'agit de zones agricoles ou naturelles.

### 5.3 La protection contre les risques naturels ou technologiques

Le renforcement et la maîtrise des risques naturels et technologiques est un enjeu important en Poitou-Charentes. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques qui concerne l'ensemble des installations classées SEVESO AS1 doit apporter des réponses. Cet outil de maîtrise de l'urbanisation aux abords des exploitations industrielles ne s'adresse qu'à 15 sites en Poitou-Charentes et parmi eux, seulement trois sites

comprennent des mesures foncières : PPRT Antargaz à Gimeux et Merpins (Charente), PPRT Picoty-SDLP à La Rochelle (Charente-Maritime) et Sigap Ouest à Niort (Deux-Sèvres).

En matière de risques naturels, le Poitou-Charentes particulièrement concerné en raison de sa large façade littorale. Ainsi, la tempête Xynthia a frappé le département de la Charente-Maritime le 28 février 2010 provoquant de graves inondations dans 70 communes soulignant la vulnérabilité du territoire. Dans les communes les plus touchées, l'État a défini des zones où un danger pour la vie humaine est avéré. Ainsi, la région Poitou-Charentes dispose de 8 programmes d'action de prévention des inondations (PAPI) couvrant l'ensemble de son littoral et l'estuaire de la Charente. L'aménagement de ces territoires à risques et notamment des zones de solidarité est un enjeu important.

Les risques liés au changement climatique ou aux contraintes naturelles doivent également être pris en compte.

L'EPF accompagnera les collectivités ou leurs établissements publics dans leurs projets d'aménagement ou de requalification de périmètres présentant un risque majeur et également ceux destinés à être aménagés pour des opérations visant à réduire ou à exclure les risques.

L'EPF se mobilisera au service de la mise en œuvre également du projet d'ordonnance relative aux plans de prévention des risques technologiques (PPRT) en cours d'élaboration après la consultation lancée en mars 2015. Ce texte de la Ministre de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie dans sa mise en œuvre pourra conduire les collectivités ou les services de l'Etat à solliciter un appui de l'EPF.

## **5.4 La préservation ou la reconquête de la biodiversité dans de programmes d'aménagements urbains ou périurbains**

Le Poitou-Charentes est un territoire contrasté qui comprend d'importantes zones de tensions foncières notamment sur le littoral mais également un patrimoine naturel riche et varié à préserver notamment pour maintenir et/ou développer la biodiversité. En effet, le Poitou-Charentes offre un large éventail de milieux naturels à protéger.

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009, dite « Grenelle 1 », prévoit que le droit de l'urbanisme devra prendre en compte la préservation de la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuité écologique.

Ainsi, depuis 2011, l'État et la Région élaborent conjointement le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), déclinaison de la trame verte et bleue, en y associant tous les acteurs. Ce schéma doit présenter les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, établir une cartographie de celles-ci et proposer des mesures mobilisables pour préserver et restaurer la biodiversité. Le schéma devrait être validé et arrêté fin 2014.

L'EPF prendra en compte les réflexions issues du SRCE dans sa politique afin de préserver la biodiversité et de privilégier la lutte contre l'étalement urbain et l'extension des villes. Il encouragera les collectivités porteuses de projets à intégrer cette dimension environnementale dans leurs réflexions et pourra également se rapprocher du Conservatoire du Littoral et du Conservatoire Régional des Espaces Naturels en vue d'interventions foncières contribuant à la préservation de la biodiversité, à l'intérieur même de projets d'aménagement urbains ou périurbains.

L'EPF se mobilisera au service de la mise en œuvre du projet de loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages présenté en Conseil des Ministres le 21 mai 2015. Ce texte de la Ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie dans sa mise en œuvre pourront conduire les collectivités ou les services de l'État à solliciter un appui de l'EPF. Outre la contribution à la mise en place de trames vertes et bleues sur le territoire régional, l'EPF pourra être amené à contribuer à des projets favorisant le retour de la nature en ville, la lutte contre le réchauffement climatique, à la reconquête de la biodiversité dans la limite de ses missions et en partenariat avec d'autres porteurs de projet intervenant sur la durée.

## 5.1 Le développement de l'activité économique, y compris en zone urbaine ou en centre-bourgs, la restructuration des zones existantes et des friches commerciales et industrielles

La Région a connu comme les autres régions françaises un développement important de zones d'activité, avec une forte démarche de planification de création de nouvelles zones. L'action de l'EPF doit s'inscrire dans la perspective de contribuer, aux côtés des collectivités compétentes et en mobilisant les acteurs tant institutionnels que privés, à créer les conditions de développement en s'appuyant sur les éléments stratégiques des entreprises, tant artisanales, commerciales qu'industrielles. Souvent, les projets de développement économique et d'accompagnement à l'implantation comporteront un volet d'identification d'un potentiel de logements pour accueillir les nouveaux salariés. L'EPF y contribuera fortement aussi car le logement représente en général 30% du budget des ménages, alors que dans certains pays européens, ce taux est bien plus faible (15% en Allemagne).

L'EPF est, dans le cadre du premier PPI, intervenu dans le cadre de la création de telles zones. Il est notamment intervenu, en extension, sur des zones économiques en maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, à proximité de la Communauté d'Agglomération du Niortais, sur une grande zone économique de Grand Poitiers et sur un projet de requalification mixte en continuité de la gare d'Angoulême. Dans le premier PPI, plusieurs sites ont fait l'objet de conventionnement opérationnel (Angoulême, La Rochefoucauld, Rochefort, Le Vanneau Irleau, Niort, Surgères, etc..). Des éléments d'études ont mis en évidence une absence de rentabilité des travaux de reconversion, l'équilibre financier d'une opération étant impossible à boucler. Il est devenu nécessaire d'ajuster les leviers mobilisables par l'EPF, notamment sa prise en charge des travaux de démolition et dépollution ou de restructuration du foncier.

L'objectif de concentration, d'économie d'espace et de préservation des terres agricoles impose de changer de méthode sur ce champ. L'EPF a donc engagé des démarches sur le renouvellement de zones d'activité, en traitement ou en prévention de friches. Il continuera dans le cadre du présent PPI d'accompagner les collectivités dans leurs projets de structuration, de cohérence et d'optimisation de leurs zones économiques existantes en particulier.

Il s'agit donc dans le présent PPI de disposer d'outils d'intervention permettant de répondre à des besoins et des bilans économiques et financiers trop déséquilibrés, en partenariat avec les collectivités locales concernées.

Dans le réseau des EPF, l'EPF Poitou-Charentes analysera en permanence les pratiques permettant d'améliorer encore l'ingénierie et les outils d'intervention.

## **5.2 La structuration des centres-bourgs**

L'EPF est intervenu dans le cadre du précédent PPI à la demande de communes pour des projets en centre-bourg, souvent d'habitat mais aussi ayant pour but d'améliorer la qualité du centre-bourg, de préserver le cadre de vie notamment en termes d'espaces publics et de parking

Dans les communes limitrophes de communes centre de Communautés d'Agglomération, un des enjeux principaux est la création d'une centralité dans des quartiers souvent très pavillonnaires et peu structurés. Les projets sont donc souvent d'implanter des commerces et de créer une identité de cœur de bourg, tout en répondant aux besoins en logement.

Dans les communes plus isolées, il s'agit plus de problématiques de centre-bourg ancien, d'aération de bâti très dense, de retraitement d'habitat dégradé, de création d'emprises viables et de restructuration d'îlots avec accès indépendants aux étages.

L'EPF interviendra auprès des communes qui souhaitent avoir une approche proactive sur la sujet, pour de l'habitat notamment mais en prenant en compte l'ensemble des problématiques : commerce, parking, aération et espaces publics.

L'EPF s'impliquera fortement en ingénierie (études de valorisation foncière, tant résidentielle que commerciale, en particulier) dans l'analyse des moyens et des perspectives de valorisation du foncier concerné par le projet.

## **6. Les Principes directeurs de l'action de l'EPF de Poitou-Charentes**

---

**Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :**

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues (un taux de 25% de logement social minimum dans les opérations envisagées est attendu), les centres bourgs, les centres villes ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine ;

L'EPF accompagne les collectivités partenaires à enrichir des projets qui lui sont soumis selon les objectifs ci-dessus. L'ambition de l'EPF, cinq années après sa création, est d'encourager l'émergence d'opérations contribuant à l'image exemplaire des territoires de la région.

## **6.1 Une action foncière en complément de celle des collectivités**

L'EPF n'a pas vocation à définir une politique d'aménagement qui lui soit propre. Il met en œuvre des actions foncières adaptées aux projets des collectivités publiques ; il est un outil au service des politiques foncières des collectivités locales (communes et EPCI) qu'il peut éclairer par sa connaissance des marchés fonciers et par ses compétences techniques en matière d'ingénierie foncière. Cette dernière recouvre le diagnostic foncier, l'analyse de potentiel foncier, la négociation, les diagnostics dépollution et démolition, pré-faisabilité d'opérations,

analyse de rentabilité foncière en vue de la cession, études de valorisation foncière et autres outils d'aide à la décision. Certaines études peuvent être réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF et financées jusqu'à 100 % par l'EPF.

Son intervention vient en complément de l'intervention foncière directe des collectivités sur leur territoire, qui sont les seules à même de faire les choix d'acquisitions d'opportunité ou de réserves sur le très long terme, dans la perspective d'une politique intégrée avec les documents d'urbanisme, de développement économique et commerciale, (SCOT, PLUI, PLU, PLH, SDEC, SDEDD, ...)

Dans le cadre du décret n°2008-645 du 30 juin 2008, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014, portant création de l'EPF et précisant ses missions d'acquisitions foncières et d'opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement, il est prévu d'accompagner éventuellement plus précisément les collectivités intéressées afin :

- d'appuyer la stratégie foncière des collectivités territoriales (communes et EPCI, voire Conseil général), au niveau des conventions cadre, grâce à la conduite d'études de diagnostic foncier ;
- d'identifier et de repérer les biens potentiellement mobilisables ;
- de contribuer à l'appréhension de la faisabilité des opérations en amont des acquisitions, notamment à travers des études de potentiel foncier et de préfaisabilité sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, dans l'objectif de conseiller au mieux les collectivités en vue de la revente et de la limitation de leur risque financier à l'issue de la convention. Ce travail de conseil et d'analyse se poursuivra pendant toute la convention afin de parvenir à la réalisation du projet envisagé dans les meilleures conditions de sortie au moment de la cession du foncier, dans le cadre des missions définies par le décret qui sont (article 2) : Conformément aux dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'établissement est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.

## **6.2 Un objectif de régulation du marché foncier**



L'EPF doit contribuer à l'objectif de régulation du marché foncier, **par une observation fine de celui-ci**, et par une capacité d'intervention foncière aussi en amont que possible de l'aménagement opérationnel. Il doit permettre ainsi aux collectivités de maîtriser les coûts de leurs aménagements, voire de les rendre possibles, et de capter à leur bénéfice la rente foncière créée par leurs investissements.

**En lien et afin de compléter les dispositifs mis au point par les collectivités locales et les services de l'État, l'EPF déterminera dans la mesure de la disponibilité des données une méthodologie de connaissance foncière à partir notamment des transactions annuelles et des analyses menées par ses soins en s'appuyant sur les pratiques des EPF les plus anciens. Un travail avec les services de l'Etat et les acteurs locaux du foncier pourra être engagé afin de renforcer l'observation foncière partagée sur le territoire de compétence de l'EPF.**

Le PPI sera complété par un règlement spécifique sur la minoration foncière qui s'inscrira dans l'objectif de régulation foncière.

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

### 6.3 L'économie d'espace et la qualité des projets

Soucieux d'inscrire son action dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire, l'EPF veillera à privilégier 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.

L'économie d'espace sera recherchée. D'une manière générale, les opérations de recyclage du foncier ou de densification seront prioritairement accompagnées.

De même, en matière d'habitat, l'EPF privilégiera les projets faisant l'objet de réflexions sur l'application des règles d'urbanisme, notamment au regard de la densité et poursuivant des objectifs affirmés de mixité sociale et des ambitions environnementales affichées (éco quartiers, ...).

Les modalités d'intervention de l'EPF seront adaptées aux engagements du territoire en matière de consommation d'espace. Ainsi, dès lors qu'un territoire dispose d'un SCOT qui a fixé des objectifs en matière de consommation d'espace :

- l'EPF peut intervenir en accompagnement des intercommunalités et des collectivités territorialement plus large pour la constitution de réserves foncières de long terme sur les espaces identifiés étant appelés à muter ;
- l'EPF peut intervenir en accompagnement des collectivités dans les zones urbaines ou d'urbanisation futures identifiées dans les documents d'urbanisme locaux après vérification de la compatibilité de son intervention avec les objectifs du SCOT et avec ses principes directeurs

En l'absence de règles fixées par un SCOT en faveur de la lutte contre la consommation des espaces, l'EPF peut intervenir en accompagnement des intercommunalités et communes.

Dans les deux cas, pour les opérations en extension, un diagnostic préalable justifiant l'extension devra être réalisé. Les orientations d'aménagement préalablement élaborées par la collectivité pourront garantir la bonne utilisation des espaces nouveaux à maîtriser, une analyse d'optimisation pourra également compléter la réflexion sur le projet. Des dérogations éventuelles respectant les objectifs généraux de l'EPF pourront être autorisées, au cas par cas, par le Conseil d'administration.

L'appui aux projets de requalification et de redynamisation globale des tissus urbains constitués est prioritaire. Les projets conduits en extension devront s'inscrire dans une dynamique de consommation raisonnée de l'espace, s'appuyer sur une vraie stratégie opérationnelle en parallèle de renouvellement urbain et de densification d'espaces abandonnés ou peu denses. Cette stratégie s'appuiera sur une vision globale au sein de la communauté de communes ou de l'agglomération, ou dans ce dernier cas sur une réflexion sur un groupe de communes cohérent.

L'EPF recommandera parfois des évolutions des documents (Scot, PLh, PLU, PLUI, ..) et s'engagera en proposant des leviers permettant d'optimiser la mise en œuvre concrète des objectifs.

## **6.4 L'insertion de l'action dans un projet de territoire et dans le respect des compétences de chaque collectivité**

L'intervention de l'EPF s'inscrit prioritairement dans la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle – adaptée à son objet – qu'elle soit intercommunale, départementale, régionale ou nationale et pertinente compte tenu de leur objet. Dans ce cas, une convention-cadre avec la structure porteuse du projet de territoire, déclinée ensuite en conventions opérationnelles, pourra être établie pour fonder l'intervention de l'EPF.

Dans le strict respect des compétences de chaque collectivité, l'EPF pourra intervenir directement à la demande des communes dès lors que cette intervention ne compromet pas la réalisation de projets portés par l'intercommunalité, le département, la région ou l'État.

## **6.5 Un principe d'équité et de solidarité**

L'EPF affirme sa vocation d'opérateur foncier au service de tous les territoires, urbains comme ruraux, littoraux comme intérieurs. Des actions de communication régulières seront mises en œuvre pour garantir que toutes les collectivités, quelle que soit leur taille et spécialement les plus petites, soient bien informées de leur possibilité de recourir à l'intervention de l'EPF.

L'EPF favorisera l'équilibre de ses interventions entre les différentes collectivités, en proposant un cadre adapté de partenariat le cas échéant, comme en se mobilisant pour proposer des partenariats . Il s'assurera notamment que tous les départements fassent l'objet d'une

intervention adaptée, que les zones non tendues bénéficient de l'action de l'EPF au même titre que les zones tendues Un suivi attentif sera réalisé et présenté au Conseil après examen en bureau.

## 7. Les axes d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

---

### 7.1 L'intervention au service de tous les territoires

L'EPF est un outil de mutualisation des moyens à l'échelle régionale pour y développer, conformément aux missions qui lui sont confiées par son décret constitutif, des interventions foncières et immobilières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, tenant compte des enjeux des territoires, et dans un cadre de solidarité et d'équité entre ceux-ci.

Au service de chacun des territoires, et dans le respect des principes directeurs,

- il 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 ; dans ce domaine, l'EPF interviendra en priorité en faveur des thèmes suivants :
  - logement (social ou conventionné, en locatif ou en accession), avec un objectif de mixité sociale et urbaine, en secteur dense, dans les centres bourg (« cœur de bourg »), ou dans le diffus ;
  - mutations urbaines au voisinage des pôles d'échanges multimodaux, en vue d'en faciliter l'usage et de permettre une optimisation de la fréquentation de ces équipements par l'adjonction de fonctions nouvelles (logements, emplois ou services) ;
  - reconversion de friches urbaines en nouveaux quartiers de ville associant logements, services urbains et pôles de développement économique ;
  - reconstitution d'une offre attractive pour le développement économique, notamment par le recyclage de foncier devenu inadapté ;
  - accompagnement de la mise en place de transports en commun en site propre inscrits dans les documents de planification urbaine et dans un projet de développement urbain.

- il 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 ce domaine, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui souhaitent :
  - intervenir dans le cadre d'un projet global pour établir ou restaurer des fonctions urbaines. Ces actions peuvent notamment concerner des friches insérées dans le tissu urbain, la restructuration d'îlots ou de portions d'îlots pour faciliter les projets d'offre de logements plus attractive, le soutien au maintien des commerces et services et la « densification urbaine confortable »;
  - reconstituer une offre de foncier pour le développement économique, notamment en recyclant du foncier économique inadapté ;
  - mettre en œuvre une politique locale de l'habitat.
- il 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 débuter 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 ;
- il 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.

Dans la limite de sa compétence, la maîtrise foncière en vue de l'aménagement, des partenariats sont à confirmer (SAFER) ou à créer (notamment avec le conservatoire du littoral ou le CREN) pour permettre l'accompagnement d'opérations à vocation de préservation et de mise en valeur de l'environnement. Dans cette perspective, des conventions pourront être passées et des partenariats conclus afin de contribuer à la maîtrise foncière de secteurs notamment destinés à la compensation environnementale pour des projets d'aménagement.

Aux différentes échelles territoriales, pour faciliter la réalisation des projets locaux, l'EPF participe à la mobilisation des grands détenteurs publics de foncier, dont notamment RFF.

La connaissance par l'EPF des marchés fonciers est un élément essentiel pour mener à bien sa mission ; il a vocation à être partenaire des observatoires fonciers mis en place sur le territoire. Cette connaissance par l'EPF des marchés fonciers de son territoire de compétence sera alimentée, entre autres, par les diagnostics fonciers qu'il pourra financer jusqu'à 100% sous sa maîtrise d'ouvrage.

## 7.2 L'intervention au service des enjeux du territoire

Au regard des enjeux fonciers du territoire et depuis l'origine de la réflexion sur la création de l'EPF, il est apparu nécessaire que son intervention dans le domaine du foncier pour l'habitat (et spécialement pour le logement social) représente au moins 50 % de son volume d'activité.

Depuis l'origine, l'intervention de l'EPF sur le foncier en faveur du développement économique et de l'emploi est importante pour le territoire de la région Poitou-Charentes.

L'EPF doit participer 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 d'inondations, en complémentarité avec les autres acteurs (Conseil régional, Conseils généraux, Conservatoire du littoral, CREN, SAFER) à travers des partenariats conformément au paragraphe 5.3 ci-dessous.

L'EPF peut intervenir sur le foncier nécessaire à la réalisation d'équipements structurants locaux, dans le respect de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

## 7.3 L'intervention en partenariat avec d'autres acteurs du territoire

### 7.3.1 Des partenariats à nouer

L'EPF se rapprochera du Parc Interrégional du Marais Poitevin, de l'Établissement Public du Marais Poitevin, du Conservatoire du Littoral et du Conservatoire régional des Espaces Naturels. Il s'agira, selon leurs plans d'actions respectifs, d'établir, s'il y a lieu, des partenariats spécifiques et d'instaurer les bases d'une collaboration forte.

### 7.3.2 La collaboration avec la SAFER



Le partenariat initié dans le cadre du premier PPI avec la SAFER Poitou-Charentes sera poursuivi après évaluation et renégociation. L'action en complémentarité avec la SAFER est en effet un élément nécessaire de la réussite de l'action foncière publique dans les interventions périurbaines et dans le milieu rural.

Le partenariat pourra notamment concerner les domaines des compensations foncières, de la négociation avec le monde agricole, de la gestion des terres dans l'attente de leur urbanisation et de l'observation des marchés fonciers.

### 7.3.3 La collaboration avec les chambres consulaires

Des relations seront à nouer avec les différentes chambres consulaires pour enrichir et partager par des échanges les réflexions et démarches menées tant par les chambres que par l'EPF.

## 7.4 Des dispositifs financiers de minoration foncière

### 7.4.1 La mobilisation des pénalités SRU affectées à l'EPF au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier

Depuis la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, l'EPF reçoit le produit des pénalités payées par les communes ne respectant pas le taux de 20 à 25 % de logements sociaux selon les caractéristiques des agglomérations auxquelles elles appartiennent. Ces pénalités sont des ressources affectées au soutien à la production de logements prioritairement dans les communes concernées par les dispositions de la loi SRU, modifiée. Un compte-rendu annuel doit être produit auprès du Ministère du Logement et du Préfet de la Région Poitou-Charentes.

La substitution aux financements de droit commun doit être évitée. L'aide de l'EPF doit être un réel levier permettant le bouclage de l'opération, bien souvent financé directement par la commune ou l'EPCI.

L'EPF ne perçoit pas les pénalités issues des communes appartenant à des collectivités délégataires des aides à la pierre. Les communes de ces EPCI sont exclues de ce dispositif.

Le fléchage des subventions vers les communes contributrices est exclu, la qualité des projets primera.

Un règlement spécifique est adopté par le Conseil d'administration et précise les règlements d'éligibilité des projets et les éléments de méthode.

L'attribution de cette aide aura lieu dans le cadre d'une convention classique entre l'EPF et la collectivité, en minoration foncière principalement, préférentiellement avec une stratégie et une politique foncières plus larges avec le ciblage de plusieurs projets. A titre exceptionnel et si l'urgence le justifie, une convention spécifique à une opération pourra être proposée tout en incitant à un travail plus large entre la commune et l'EPF.

#### **7.4.2 L'EPF contribue à l'émergence de projets difficiles dans les centre-bourgs ruraux comme dans les zones urbaines en densification grâce à un dispositif de minoration foncière et du coût de revient pour l'EPF à la revente**

En accompagnement de collectivités dotées d'un PLH ou d'une autre forme de document stratégique structurant, l'EPF pourra intervenir en minoration foncière dans des projets spécifiques et difficiles dont les caractéristiques, respectent les objectifs généraux de l'EPF. Cette aide a pour objectif d'accompagner l'émergence de projets sur des fonciers difficiles à traiter sur le plan technique ou financier, elle est créée par le présent PPI 2014-2018. Les éléments qui suivent définissent les grands principes de cette aide de l'EPF accordée pour contribuer à la concrétisation des projets.

Sur cette ligne de minoration foncière, l'EPF intervient en opportunité, au cas par cas, et suivant son principe directeur de contribuer à la régulation du foncier sur les territoires.

Elle pourra être utilisée pour :

- 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, densité confortable, mixité sociale, maîtrise des charges et maîtrise des loyers de sortie.

La restructuration d'îlots anciens dégradés ou de friches en cœur de bourgs ou de centre-villes, dans le cadre de périmètres de restauration immobilière, de lutte contre l'habitat indigne, de restructuration de bourgs anciens en vue du développement de leur attractivité économique et commerciale, de capacité de logements abordables permettant une mixité sociale et une meilleure performance environnementale du territoire, là où le marché ne parvient pas à la financer. A 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). Un bilan d'îlot pourra être réalisé afin d'identifier le déficit foncier ou lié à la préparation du foncier (consolidation, sécurisation, clos-couvert, travaux de curetage d'îlot, démolition partielle contribuant à restaurer de l'attractivité de l'îlot, etc..).

- Exceptionnellement, des projets de développement économique en très forte centralité, avec un effet de structuration fort, un traitement de foncier complexe et des approches innovantes du parking et de la mixité fonctionnelle.

Le Conseil d'Administration pourra exceptionnellement, dans le contexte de crise de la construction, décider de l'affectation d'une minoration foncière à des projets dont la sortie est difficile et qui sont particulièrement ambitieux au regard de la maîtrise des coûts de sortie. Le cumul des aides sera dans ce cas autorisé.

Le règlement spécifique précise les modalités d'intervention de minoration foncière selon les projets. Les conditions de cumul d'aides seront déterminées (ANAH, LLS, FEDER, CPER, etc...). Le calcul de la minoration foncière s'appuiera sur la prise en charge :

- d'un niveau particulièrement élevé de la charge foncière dans l'équilibre des opérations de logement social qui sera justifié,
- de coûts de travaux de remise en état, de travaux préalables à des réhabilitations lourdes ou de traitement particulier du foncier ou des immeubles au sein d'îlots dégradés en cœur de bourg ; de transformation forte du cœur de bourg conduisant à une meilleure mixité sociale, une meilleure qualité de vie, une meilleure performance environnementale du bourg, une densité renforcée tout en restant confortable ;

L'EPF conditionnera son intervention au respect des engagements pris par le porteur de projet, à la qualité de celui-ci - respectant les objectifs généraux et les principes directeurs d'intervention de l'EPF - à un niveau significatif de cofinancement de la collectivité concernée, une clause de retour à bonne fortune sera incluse dans l'acte de cession si nécessaire.

Afin d'introduire de la visibilité dans la mise œuvre concrète de cette mesure essentielle du PPI 2014-2018, le Conseil a arrêté le 10 décembre 2013 et le 4 mars 2014 une ligne budgétaire en croissance sur la durée du PPI : 2014 (1 M euros), 2015 (1,5 M euros), 2016 (2 M euros), 2017 (2,5 M euros), 2018 (2,5 M euros), soit au total un montant de 9,5 M euros sur 5 ans. Cette décision peut être modifiée chaque année dans le cadre du vote du budget de l'année suivante. Le scénario 3 (voir annexes) a été retenu par le CA du 4 mars 2014 par la délibération n° CA-2014-01.

L'attribution de cette aide aura lieu dans le cadre d'une convention classique entre l'EPF et la commune, préférentiellement s'appuyant sur une stratégie et une politique foncières plus larges avec le ciblage de plusieurs projets.

Ces principes peuvent être précisés ou amendés par un règlement spécifique d'intervention qui sera adopté par le conseil d'administration.

*7.4.2.1.1.1 L'EPF contribue à l'émergence de projets difficiles de restructuration et de dépollution de friches industrielles (et parfois également, commerciales et hospitalières) grâce une minoration du coût de revient du portage, de la charge foncière et du financement des travaux favorisant la reconversion dans le cadre d'une analyse économique du projet*

En accompagnement de collectivités ayant des projets de restructuration de friches industrielles, l'EPF pourra intervenir en minoration foncière et en minoration de son coût de revient dans des projets spécifiques et difficiles dont les caractéristiques, respectent les objectifs généraux de l'EPF. Ce dernier, à travers des décisions spécifiques du Conseil d'administration, pourra ne pas répercuter des dépenses d'études et de travaux dans le prix de revient de l'opération qui sera rachetée in fine par la collectivité, un opérateur tiers public ou un opérateur privé. Dans ce cas, l'EPF participe - via cette minoration du coût de revient et du coût du foncier - à reconverter des fonciers (friches industrielles, commerciales ou hospitalières, etc...) pour lesquels le marché n'est pas en capacité d'absorber le coût de reconversion. Des études, financées intégralement par l'EPF, de pré-faisabilité, de reconversion (démolition, dépollution, etc..) et financières viendront éclairer la décision du Conseil d'administration.

## 7.5 Une maquette financière dynamique et évolutive

En tenant compte du bilan d'exécution du précédent PPI et des nouveaux objectifs dans le présent PPI, différentes propositions financières ont été présentées au Conseil d'administration au cours de la période préparatoire.

Ainsi, comme indiqué précédemment au 5.4, une volonté incitative de projets spécifiques a conduit à provisionner dès 2014 une enveloppe financière de 9,5 millions d'euros sur la durée totale du PPI pour la minoration foncière (2014-2018). Cette enveloppe pourra évoluer par décision annuelle du Conseil d'administration.

De plus, afin de maîtriser au plus juste le fonds de roulement et la trésorerie de l'EPF, au fur et à mesure des aléas, l'emprunt, à hauteur maximale de 60 % d'une convention supérieure au million d'euros, ne sera sollicité qu'en tant que de besoin tandis que la TSE évoluera à la baisse pour tendre vers un plancher de 9 à 10 millions d'euros (correspondant à respectivement à 5,06 et 5,62 euros par habitant, conformément au scénario 3 adopté par le CA du 4 mars 2014, voir annexe page 43). Pour mémoire, la TSE de 2009 élevée à 14 millions d'euros représentait environ 8 euros par habitant, le taux plafond autorisé par la loi est de 20 euros / habitant.

Il importe de souligner que la taxe spéciale d'équipement doit couvrir à terme :

- Le fonctionnement de l'EPF
- Les dépenses non répercutées, et notamment les frais financiers et les études le cas échéant quand elles contribuent à une meilleure réalisation des missions de l'EPF
- Le décalage entre l'inflation du foncier et l'actualisation pratiquée
- Les dispositifs de soutien financier envisagés, notamment les éventuelles minorations foncières
- Les prises en charge des coûts de certains travaux et d'études non répercutés dans le prix de revient, notamment la minoration du coût de revient lié aux restructurations de friches

Le principe d'une évolution dynamique de cette maquette financière est retenu afin d'ajuster les chiffres à la réalité de l'activité au cours de l'exécution de ce PPI. Des propositions d'adaptation seront régulièrement faites au Conseil d'administration pour validation.

Un rapport spécifique est soumis au Conseil en vue d'arbitrer les perspectives financières d'ici 2018 en fonction des scénarii (baisse ou stabilisation de la TSE, décalage des cessions, augmentation ou décalage des acquisitions, travaux importants,...).

La maquette financière synthétique sur laquelle a été établie le présent PPI est la suivante (maquette arrêtée par le Conseil le 4 mars 2014), elle pourra évoluer dans le cours du PPI par décision du Conseil d'administration :

	PPI 2009-2013			PPI 2014-2018	
	Prévu	Réalisé	Moyenne annuelle	Prévu (base scénario 3 sans décalage)	Moyenne annuelle
<b>Charges</b>	<b>131 à 155 M€</b>	<b>95,8 M€</b>	<b>19,2 M€</b>	<b>184,0 M€</b>	<b>36,8 M€</b>
Action foncière	100 à 120 M€	71,6 M€	14,3 M€	127,5 M€	25,5 M€
Minoration foncière	0,0 M€	0,0 M€	0,0 M€	9,5 M€	1,9 M€
Fonctionnement et investissement EPF	9 M€	4,3 M€	0,9 M€	7,5 M€	1,5 M€
Remboursement d'emprunts	19 à 22 M€	19,4 M€	3,9 M€	37,1 M€	7,4 M€
Frais financiers	3 à 4 M€	0,5 M€	0,1 M€	2,4 M€	0,5 M€
<b>Produits</b>	<b>131 à 155 M€</b>	<b>110,5 M€</b>	<b>22,1 M€</b>	<b>171,3 M€</b>	<b>34,2 M€</b>

Produits de cession	5 à 6 M€	12,3 M€	2,5 M€	83,3 M€	16,6 M€
Emprunts	60 à 72 M€	32,4 M€	6,5 M€	40,0 M€	8,0 M€
TSE	66 à 77 M€	65,8 M€	13,1 M€	48,0 M€	9,6 M€

## 8. Les modalités d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

---

L'EPF met en œuvre des démarches foncières adaptées aux projets des collectivités locales. Son intervention se situe en appui de la définition d'une stratégie de territoire, ou bien en aval de celle-ci et en amont de l'aménagement opérationnel. Par l'action qu'il conduit, l'EPF doit également contribuer à clarifier les conditions de faisabilité des projets de territoire ou d'opérations d'aménagement et faciliter ou accélérer leur réalisation en intervenant sur le marché foncier en tant que de besoin.

### 8.1 La nature des interventions foncières de l'EPF de Poitou-Charentes

La convention opérationnelle concerne en règle générale plusieurs projets inscrits dans le cadre d'une réflexion et d'une politique foncière globale de la Commune sur son territoire et plus spécifiquement sur un périmètre. . Les projets qu'elle inclut peuvent être à différents stades d'avancement et en

conséquence conditionner différentes natures d'intervention de l'EPF. La convention catégorise ces projets selon différents types de périmètres, correspondant à diverses maturités de projets et en conséquence à des niveaux distincts d'activité de l'intervention foncière.

**La démarche d'étude et de veille.** La commune engage avec l'assistance de l'EPF si elle le souhaite une démarche visant à une connaissance précise des problématiques foncières sur le territoire restreint ou étendu. Cette connaissance doit être adaptée et au service d'une potentielle intervention foncière ultérieure, même si les résultats et la démarche ont vocation à se poursuivre au-delà de l'horizon de la convention. Les éléments de connaissance doivent en particulier permettre de cibler l'intervention et fournir des éléments servant à la négociation foncière, y compris en identifiant les éléments d'évolution des règles d'urbanisme. Ces études permettent à l'EPF d'alimenter sa connaissance de la problématique foncière dans tous ses aspects sur le territoire, l'EPF pourra donc les financer en tout ou partie.

Dans cette perspective, l'engagement d'une démarche d'acquisition est moins systématique et concerne principalement des biens stratégiques. Cela peut parfois s'inscrire, dans la mesure où cela correspond aux **objectifs généraux de l'EPF fixés par le Conseil d'administration**, dans une démarche de veille foncière spécifique et active. Celle-ci consiste en une observation fine des ventes sur le périmètre et doit permettre l'acquisition rapide des biens considérés comme stratégiques, à la fois par leurs caractéristiques et leurs emplacements, et par les références de prix que les ventes pourraient créer. Cette démarche de veille s'inscrit cependant nécessairement dans la démarche d'études dont elle ne peut être détachée, et qui peut contribuer à la définition ou donner du temps à l'élaboration d'une stratégie de territoire ou d'un document cadre : SCOT, ZAC, stratégie de limitation de la consommation d'espaces, périmètre d'attente.... L'acquisition ne peut se faire que si les grandes lignes d'un projet respectant les lignes directrices d'intervention de l'EPF ont préalablement été actées.

**La démarche d'intervention** foncière consiste en l'acquisition active, par toutes les voies à la disposition de l'EPF (amiable, préemption, expropriation) de l'assiette foncière d'un projet. Il est recommandé que le projet soit constitué d'éléments tant programmatiques que financiers assez formalisé avant une acquisition. Appuyées par l'EPF ou sous sa maîtrise d'ouvrage coordonnée avec la collectivité, des études complémentaires peuvent être menées, y compris sur une assise élargie pour rechercher d'autres sites de projet ou s'assurer de la valorisation maximale comme de la visibilité des fonciers possédés, y compris en lien avec ceux possédés par les collectivités que, le cas échéant, l'EPF pourra acquérir dans des cas très exceptionnels dans un équilibre de projet global, des situations de pollution particulière, ou de restructuration très importante.



## 8.2 Le partenariat avec les maîtres d'ouvrages publics sollicitant l'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

L'EPF définit avec la collectivité, selon les objectifs poursuivis et préalablement à toute intervention opérationnelle, les engagements réciproques des parties, les modalités d'action de l'EPF ainsi que les conditions de revente des biens. Ce partenariat est formalisé par la signature de conventions.

Quand bien même la collectivité est intéressée par la réalisation d'un projet d'aménagement d'initiative privée, l'intervention de l'EPF est nécessairement conditionnée à un portage politique du projet par la collectivité : même si au terme de son intervention, l'EPF cède les biens acquis à un opérateur, il n'agit qu'à la demande de la collectivité. Celle-ci est du reste garante en dernier ressort du rachat des biens.

La signature de conventions-cadres avec une structure intercommunale, une collectivité de rang supérieur ou un organisme public compétent en matière d'action foncière sera privilégiée dès lors que l'intervention de l'EPF vise à permettre la mise en œuvre d'une véritable stratégie foncière au service d'un projet de territoire. Au fur et à mesure que l'avancement du projet le nécessite, sa mise en œuvre concrète sera définie par des avenants et des conventions d'adhésion et de projet.

### 8.2.1 Les conventions opérationnelles

Les conventions opérationnelles sont prises en application des conventions-cadres, ou sont autonomes, et sont passées entre l'EPF et la collectivité compétente pour la réalisation du projet concerné. Elles décrivent les conditions de portage technique, foncier et financier des unités foncières à acquérir par l'EPF au profit des collectivités concernées, mais aussi les conditions de conduite d'études qui peuvent être décidées en cours d'exécution entre la collectivité et l'EPF, les modalités d'appui à la revente du foncier etc...

Compte tenu de la nature des interventions de l'EPF, les conventions opérationnelles ou d'intervention foncière peuvent être des conventions d'anticipation ou opérationnelle et prévoir des périmètres de veille et des périmètres de réalisation foncière.

Chaque convention précise d'une part les obligations de l'EPF et d'autre part les engagements de la collectivité pour permettre l'élaboration puis la réalisation des projets visés. Elle fixe sous la forme d'un plafond de dépenses ou d'un encours, le plafond financier d'intervention de l'EPF.

Elle mentionne en particulier :

- les objectifs généraux et spécifiques de l'intervention ;
- les périmètres concernés ;
- la nature et le volume des biens à acquérir ;
- le plafond financier d'intervention ;
- la démarche technique et juridique envisagée ;
- les conditions de gestion et de traitement éventuel des biens acquis ;
- la durée de portage qui peut notamment être calée sur la durée du projet;
- les conditions de revente.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de racheter à l'EPF les biens qu'il a acquis, dans les conditions prévues au paragraphe 6.3.3.2.

### 8.2.2 Engagement de rachat du maître d'ouvrage

Financé par une fiscalité dédiée, l'EPF n'a pas vocation à assurer de portage à risque, et ce en application du décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014 relatif à l'EPF Poitou-Charentes. Il ne procède donc à des acquisitions qu'à la condition préalable qu'un maître d'ouvrage public s'engage par convention à racheter le patrimoine acquis au prix de revient supporté par l'EPF.

En accord avec la collectivité, les biens pourront cependant être cédés directement à un opérateur public ou privé dans les conditions prévues au paragraphe 6.3.3.

### 8.2.3 Les avenants de prolongation

En général, les conventions opérationnelles prévoient une durée de portage à partir de la première acquisition, et avant cela une durée pour réaliser cette première acquisition.

Des avenants peuvent être conclus. Ils peuvent porter sur une augmentation du montant, sur des adaptations du projet. Ils peuvent aussi concerner la prolongation de la convention, lorsque des facteurs objectifs de réalisation du projet le justifient comme par exemple dans

certaines circonstances en cas de recours contre une décision d'urbanisme. L'EPF s'attachera à ce que de tels avenants présentent un calendrier de projet le plus précis possible et également des précisions sur la concrétisation du projet, notamment sur le plan financier comme programmatique, et les perspectives de cession.

### 8.2.4 Conventions temporaires

En cas de déclaration d'intention d'aliéner (DIA) ou d'une urgence foncière spécifique, l'EPF peut contracter une convention opérationnelle temporaire d'une durée de quelques mois, qui reprend les éléments du présent PPI et notamment la tarification et l'obligation de rachat mais ne concerne que les biens identifiés. Elle requiert une définition du projet qui peut se limiter à des éléments de densité et de taux de logements sociaux. Ces conventions sont préférablement contractées dans le cadre de conventions cadre et ont vocation à précéder des conventions opérationnelles plus larges détaillant une stratégie foncière sur l'ensemble de la commune, et reprenant les obligations de la convention temporaire.

## 8.3 Le contenu des interventions

### 8.3.1 La réalisation d'acquisitions foncières et immobilières et le portage des biens acquis

Quel que soit le degré d'anticipation dans lequel se situe l'intervention de l'EPF, celle-ci peut comporter plusieurs composantes :

- Des acquisitions amiables ;
- Des interventions par préemption dans le cadre de zone d'aménagement différé ou par délégation du droit de préemption urbain par une collectivité ;
- Des acquisitions suite à usage des différents droits de délaissement dont l'EPF peut être délégataire ;
- Des acquisitions par expropriation dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ;

Il pourra s'agir de l'acquisition d'un seul tenant d'une parcelle directement terrain d'assiette d'une opération, ou d'acquisitions successives, pour maîtriser progressivement l'emprise d'assiette d'une opération ou mener le remembrement foncier préparatoire à un projet. Dans des cas spécifiques de fonciers appartenant à des collectivités lourdement pollués ou n'ayant pas pu muter depuis de nombreuses années en

raison de difficultés particulières liées à l'état du bien, sa situation ou son obsolescence, mais tout en étant inscrits dans un projet global, l'EPF pourra se porter acquéreur.

L'exercice du droit de préemption devra s'appuyer sur les motivations opposables découlant des réflexions préalables de la collectivité.

Le droit de préemption urbain pourra être délégué à l'EPF, en application de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme. Le mode de délégation du DPU pourra être celui accordé à l'occasion de l'aliénation d'un bien (délégation ponctuelle) ou celui de la délégation complète du DPU sur le périmètre de la convention (délégation zonale). Il sera évalué au cas par cas. En tout état de cause, la délégation du DPU sera mise en œuvre selon des principes et orientations claires de la part de la collectivité. Selon le projet, il pourra s'agir d'une zone sur laquelle l'EPF pourra exercer le DPU immédiatement, tout en rendant régulièrement compte à la collectivité.

Il s'agit d'éviter toute double instruction (EPF et collectivité) et également toute évolution diverse en dehors des principes du projet.

En dehors de périmètres d'intervention foncière identifiés, mais dans un autre périmètre de la convention, les préemptions ne s'effectueront qu'en cas de mutation portant sur une situation foncière stratégique et déterminante pour l'avenir.

L'EPF respecte le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), notamment son article R.1211-1.

En dehors du cas où le prix est fixé par le juge de l'expropriation et conformément aux articles R.1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, l'EPF ne peut pas acquérir à un prix supérieur au prix des domaines, incluant les marges de négociation, dont il sollicite l'avis et si cet avis est rendu dans les délais.

Dans des conditions exceptionnelles, le Conseil d'administration peut autoriser des acquisitions de biens au-delà de l'avis de France Domaines. Cette autorisation doit nécessairement identifier précisément les parcelles en question et les prix plafond qui ne seront pas dépassés. Une délibération de la collectivité, motivée et précisant les parcelles et les prix proposés, sera sollicitée. Cette dérogation exceptionnelle n'a vocation à intervenir que dans des cas très spécifiques, par exemple les PPRT, les autres PPR, quelques opérations de requalification urbaine particulièrement difficiles ou des opérations publiques contraignant fortement les propriétaires.

Il peut cependant ne pas demander l'avis des domaines lorsque l'acquisition est à un prix inférieur à 75 000 euros, conformément au CG3P qui n'en oblige pas la consultation. Dans ce cas, les acquisitions sont menées dans la limite de ce plafond réglementaire.

### 8.3.2 Le portage des biens acquis

La gestion des biens acquis par l'EPF est par nature transitoire, dans le cadre d'une convention, sauf exception particulière. Les actions de l'EPF en ce domaine sont menées en considérant, à la fois :

- L'intérêt de l'opération
- La nature et l'état des biens au regard des responsabilités du propriétaire
- Le projet porté par la collectivité et sa temporalité

Une réflexion sur la gestion doit être intégrée dans la stratégie foncière en amont des projets futurs et s'articuler aussi étroitement que possible avec la destination future du bien, de manière à optimiser l'intervention de l'EPF.

#### ***8.3.2.1 Modalité de gestion transitoire des biens***

L'EPF assume la totalité des responsabilités et obligations découlant de son statut de propriétaire, sauf disposition spécifique. A ce titre, il peut être amené à réaliser toutes interventions qui s'avèreraient nécessaires, indépendamment de la destination du futur bien.

Un partage des responsabilités a toutefois lieu d'être mis en œuvre avec les collectivités partenaires en convention opérationnelle. Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien ou les faibles ressources de la commune, celui-ci a vocation à être remis à la collectivité dès que l'EPF en devient propriétaire et en a la jouissance. Cette mise en gestion, prévue dans la convention, spécialement pour ce qui concerne les biens bâtis, prévoit la mise à la disposition de la collectivité contractante qui en assurera l'entretien et le gardiennage, voire des travaux plus importants. Les biens peuvent aussi être mis en location temporaire pendant la durée du portage. Dans le cas de biens mobiliers compris dans l'acquisition, d'équipements ou de constructions mobilières, ou de produits de la déconstruction pouvant être valorisés comme tels, l'EPF pourra en effectuer la revente dans le respect de la réglementation sur la mise en concurrence, le produit venant en déduction du prix de revient du bien.

Les biens qui nécessitent des travaux pourront rester gérés par l'EPF jusqu'à la fin de ceux-ci. Au cas par cas, et si ces solutions ne créent pas de contraintes supplémentaires sur les biens acquis, des solutions de valorisation des biens doivent être recherchées par l'EPF, en concertation avec ses partenaires concernés.

Il est également précisé que, sauf cas exceptionnel, l'EPF n'a pas vocation à maintenir les affichages publicitaires, rémunérés ou non, installés sur les biens dont il se porte acquéreur.

La gestion des biens occupés acquis par l'EPF (baux d'habitation ou baux commerciaux), dès lors qu'ils ne sont pas mis à la disposition de la collectivité, sera menée conformément au PPI de l'EPF et aux dispositions particulières prévues dans le cadre de la convention opérationnelle.

L'EPF conserve néanmoins la maîtrise d'ouvrage de toute intervention, notamment de démolition ou remise en état des sols ou de consolidation du bâti en vue de sa revente, qui sera dictée :

- Soit par la situation du bien (urgence, mise en sécurité notamment)
- Soit par l'intérêt du projet, quand cette intervention n'alourdit pas inutilement le prix de revient.

Dans le cadre des conventions opérationnelles, l'EPF pourra mettre en location ou permettre à la collectivité de mettre en location un bien acquis selon dans le cadre d'un bail non précaire, le cas échéant tripartite.

En tout état de cause, les interventions de l'EPF excluent les travaux d'aménagement. L'EPF pourra autoriser le porteur d'un projet à intervenir sur le site qu'il doit acheter dans le cadre d'une promesse de vente signée, pour qu'il mène éventuellement des travaux préparatoires. Ces derniers seront alors sous la responsabilité propre du porteur de projet et à ses risques et périls.

Pour les biens à vocation agricole, l'EPF s'attachera, dans toute la mesure du possible, à permettre leur exploitation, notamment dans le cadre d'un partenariat avec la SAFER.

L'EPF peut consentir directement des prêts à usage, gratuits ou non, notamment dans le cas de biens agricoles, pour faciliter leur entretien (dans ce cas, gratuitement).

### ***8.3.2.2 La relation avec la collectivité pendant le portage***

Par suite des dispositions du paragraphe précédent, d'une manière générale, la collectivité conventionnant avec l'EPF prend en mise à disposition et gestion le site acquis pour son compte.

Le dispositif de mise à disposition devra préciser rigoureusement les responsabilités respectives de l'EPF et de la collectivité bénéficiaire, spécialement pour le cas où celle-ci souhaiterait de donner à bail des biens bâtis ou en autoriser l'occupation.

Pendant la période de portage et sur des biens mis à sa disposition, des travaux peuvent être réalisés par la collectivité, ou à titre exceptionnel, par l'aménageur désigné, préalablement à la cession. Ces travaux peuvent conduire à la mise en état du foncier ou à son aménagement, à l'exclusion des travaux de construction. Ils font l'objet d'un accord préalable de l'EPF.

L'EPF peut autoriser la collectivité ou son opérateur, une fois celui-ci désigné, à déposer un permis d'aménager ou un permis de construire sur un bien encore propriété de l'EPF. Les travaux ne peuvent cependant être réalisés que dans les conditions prévues au paragraphe précédent.

### ***8.3.2.3 La maîtrise d'ouvrage des travaux sur les terrains acquis et portés par l'EPF de Poitou-Charentes***

Sauf cas particulier, l'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de mise en sécurité des sites acquis et de remise en état des sols (démolition du bâti, dépollution des sols en faisant intervenir la responsabilité du vendeur au regard de la législation sur les installations classées et les risques, sans exclure l'hypothèse de sites à responsable défaillant, défrichage, enlèvement des dépôts,...). Il peut également se voir confier la purge de l'aléa lié au diagnostic archéologique, géotechnique ou à la pollution. Dans le cas de bâtiments existants à conserver dans le cadre du projet de la collectivité, l'EPF peut assurer le clos couvert en fonction de leur état structurel pour permettre la préservation du bâti et sa réutilisation aux fins du projet de la collectivité.

Les frais engagés par l'EPF sont répercutés dans le prix de revente des biens au terme du portage.

Il peut également assurer les travaux de remembrement éventuels, s'il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour constituer une entité foncière cohérente. Il peut assurer le pré-paysagement. En revanche, l'EPF ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement (notamment voirie et réseaux).

La collectivité signataire de la convention est associée à la définition des objectifs relatifs aux mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF est amené à identifier les dangers et les inconvénients liés au bâti et à la pollution du sous-sol, et à mesurer les incidences techniques, juridiques et financières. Dans le cadre des opérations complexes, l'EPF intervient auprès de ses partenaires (collectivités et aménageurs, ou autres opérateurs) afin de définir les meilleures solutions envisageables.

Pour les opérations de déconstruction associées et / ou de dépollution, l'EPF engage un processus de remise en état des sols si, en fonction du contexte du projet, de la nature des travaux et de la destination finale du bien, cette intervention permet d'optimiser les coûts de production du foncier remis sur le marché.

Lors des travaux de dépollution et dans le strict cadre des réglementations en vigueur, l'EPF est confronté au problème de la gestion des terres polluées compte-tenu du coût économique et environnemental de leur mise en centre de stockage, d'une part, et de la difficulté de mettre en œuvre des solutions alternatives, d'autre part.

L'EPF doit faciliter le développement de solutions alternatives en procédant à l'acquisition ou à l'identification de terrains disponibles, susceptibles d'accueillir la mise en œuvre de ces solutions durables de gestion de la « ressource sol » élaborées en collaboration avec les services de l'Etat. Cette approche inclut les friches industrielles susceptibles d'être intégrées au processus de revalorisation des terres polluées.

#### ***8.3.2.4 Les modalités de cession des biens acquis***

Les biens acquis sont cédés en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné.



Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'outil ; l'intervention de l'EPF ne saurait en effet être réduite à diminuer les risques de l'opérateur et au final le coût potentiel pour la collectivité.

La revente à un opérateur est assortie de dispositions garantissant les principes directeurs de l'EPF et le respect du programme source de l'engagement de l'EPF aux côtés de la collectivité et permettant par ses prescriptions de rattraper une éventuelle différence entre le prix de cession et la valeur de marché par des exigences renforcées en matière de qualité du projet final.

L'EPF s'attache à ce que la collectivité choisisse un opérateur dans le respect de la législation et, si le projet s'y prête, le choix peut s'opérer dans le cadre d'une mise en concurrence. Dans les zones tendues, ce dernier processus sera privilégié. Selon le type d'opération, la consultation n'est pas obligatoire. Elle peut être restreinte à 3 à 5 opérateurs, voire en gré-à-gré si la commune le préfère ou le marché le rend indispensable compte-tenu notamment de la faiblesse du nombre d'opérateurs actifs ou d'une difficulté particulière de l'opération. Les conditions de la cession (pénalités, engagement de réalisation du projet, obligation de rachat, etc..) dans tous les cas, seront déterminées par l'EPF et validées par la collectivité. L'EPF peut accompagner les collectivités dans le processus de consultation en assurant son pilotage et sa coordination sur la base d'un projet arrêté par la collectivité. . Il peut aussi, à la demande de la collectivité mener directement la consultation, la décision de la collectivité sera recueillie avant l'engagement de la cession. Dans tous les cas, la désignation par la collectivité de l'opérateur selon un processus accepté par l'EPF permet à l'EPF de revendre le bien à l'opérateur sans autre formalité, il inclut de manière privilégiée dans l'acte authentique toutes les mentions et les conditionnalités nécessaires. L'EPF peut procéder, dans les conditions prévues par la convention, ensuite à la cession dudit bien à l'opérateur désigné sans qu'il y ait lieu de faire précéder cette cession de mesures de publicité et de mise en concurrence.

Compte-tenu de l'état du marché, notamment dans les zones rurales ou moins tendues, l'EPF pourra en accord avec la collectivité mener une négociation exclusive avec un seul opérateur. Les conditions de la cession finale, ainsi préparées par l'EPF, seront approuvées par la collectivité sur la base des conditions de réalisation de ce projet.

Dans le cas, pour une opération donnée, de la division du site de projet en plusieurs unités à céder pour la réalisation, l'EPF pourra vendre les unités à des cessionnaires distincts et le cas échéant à titre exceptionnel céder des délaissés limités à un tiers autre.

De manière générale, une fois la maîtrise foncière atteinte, la cession du foncier à un opérateur (aménageur, bailleur social, promoteur) désigné en association étroite avec l'EPF est engagée.

La revente des biens par l'EPF aux opérateurs est immédiatement exigible, sans attendre le terme de la convention ou la fin du portage prévue, dès lors que les conditions suivantes en particulier, non exhaustives, sont remplies :

- Pour la revente à un opérateur constructeur, avec l'obtention du permis purgé de tous recours et pour le logement social, l'obtention de la décision de financement.
- Pour la revente à un aménageur : aménageur désigné et, le cas échéant, traité de concession signé, règlement d'urbanisme permettant la réalisation de l'opération

L'EPF est tenu de préciser « les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement (L.321-5 du code de l'urbanisme) et à ses principes directeurs ».

Si la collectivité renonce à une opération ou modifie substantiellement son programme, la revente à celle-ci est immédiatement exigible.

#### ***8.3.2.5 L'établissement du prix de cession***

Les modalités de cession des terrains ont un impact direct et important sur l'évolution des capacités d'intervention de l'EPF. Pour autant, l'EPF n'a pas vocation à faire des bénéfices à l'occasion de ses interventions en portage foncier, d'autant plus que le sens de son intervention est de contribuer à garantir la faisabilité économique des projets et donc de ne pas grever les prix fonciers des opérations.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière, le prix de cession des biens acquis s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, 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 ;
- Le cas échéant les frais financiers correspondant à des emprunts spécifiques éventuels adossés au projet ;
- Les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- Le montant des études réalisées sur le bien ou en vue de l'acquisition et de la cession du bien ;
- Le montant des études, réparti au prorata des acquisitions, d'études générales de stratégie foncière le cas échéant
- Les travaux : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti,...;
- Le solde du compte de gestion ;
- La contribution aux frais de structure ;
- La fiscalité dont l'EPF peut être redevable à l'occasion de la cession.

Le cas échéant, les études stratégiques et structurelles (diagnostic foncier...) et les études sur l'amélioration du projet dans le sens des principes directeurs de l'EPF et améliorer les conditions de cession, réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF ne sont pas refacturées sauf cas particulier.

Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du montant de la cession. 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 dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. L'apurement des comptes fera alors l'objet d'une facture spécifique.

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.

Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve, duquel sont déduites toutes les recettes actualisées perçues par l'EPF pendant la durée du portage.

Le mode d'imputation aux différentes cessions opérées des dépenses et recettes qui ne sont pas directement rattachées à un bien déterminé, et notamment les dépenses d'études (ex : DUP), est précisé dans la convention ou déterminé au cas par cas.

La contribution aux frais de structure s'établit à 0,5 % du montant des dépenses supportées, est supprimée pour toutes les conventions en cours.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts [++++ auparavant 0,5%++++]
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction 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.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

Les évolutions liées à l'actualisation sont intégrées dans tous les avenants automatiquement. La date de point de départ de changement de tarification est à la signature de l'avenant, sauf disposition contraire.

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

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues, à savoir en particulier l'obtention du permis de construire ou d'aménager et l'engagement des travaux qui s'y rapportent. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité rembourse à l'EPF le montant hors taxe correspondant à l'exonération des frais d'actualisation dont elle a

bénéficié pendant les trois (ou quatre ) premières années de portage, additionné des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis au titre de la convention un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

### 8.3.3 La conduite d'études et la participation à des études conduites par les collectivités

L'EPF doit développer une capacité d'études propre, afin de maîtriser l'ensemble de l'action foncière et connaître les caractéristiques du marché sur son périmètre de compétence. Sa mission implique de tenir ces connaissances et données à la disposition des pouvoirs publics. Il a ainsi vocation à être partenaire des observatoires des marchés fonciers sur son territoire.

L'EPF n'a pas vocation à réaliser des études de réalisation ou d'aménagement en intervenant en prestation de services dont l'attribution relève d'une mise en concurrence préalable, mais des études de diagnostic, de potentiel foncier, des études de préféabilité en vue de conseiller au mieux les collectivités, optimiser la rentabilité du projet et limiter le risque de la collectivité en vue de la cession. Il peut en ce sens réaliser des études en maîtrise d'ouvrage directe ou participer à des études réalisées par une collectivité en corollaire à ses interventions en acquisition et portage foncier dans le cadre d'une convention.

L'EPF peut également mener des missions d'expertise foncière. Il s'agit, en appui à des demandes de programmation ou de planification qui appellent un volet foncier, de fournir à la collectivité les éléments d'analyse dont dispose l'EPF sur le territoire concerné, voire de l'aider à définir le cahier des charges de ce volet foncier. Comme mission d'intérêt général au bénéfice des plus petites collectivités, ces missions permettent d'aider une collectivité à analyser les questions foncières liées à un projet.

Les études conduites par l'EPF contribuant à sa connaissance générale ou au développement de ses compétences internes, même lorsque ces études sont appliquées à un projet ou à une convention, peuvent être non refacturées sur une convention ou sur un projet par décision interne du directeur général.

Par ailleurs, l'EPF a vocation à conduire en maîtrise d'ouvrage direct toutes les études préalables ou d'optimisation des travaux de démolition.

Il est rappelé que l'EPF a choisi d'appliquer la totalité des règles relevant du code des marchés publics sur l'ensemble de ses procédures. Les procédures de dialogue seront privilégiées afin souvent de permettre le maximum de marge pour les prestataires d'apporter des solutions innovantes améliorant la performance de ce qui est demandé.

### ***8.3.3.1 Les études préalables aux conventions opérationnelles***

L'EPF pourra assumer la réalisation d'études sur le territoire d'une commune avant la signature d'une convention opérationnelle, notamment si le territoire est couvert par une convention cadre. Ces études pourront être relatives à l'analyse du marché et des besoins fonciers, à l'analyse des gisements et de la structure foncière. Elles peuvent s'inscrire dans le cadre de l'élaboration des documents communautaires comme le PLH ou le PLUi, permettant notamment d'affiner les éléments d'une politique foncière afférente opérationnelle et efficace.

Si ces études réalisées en dehors d'une convention opérationnelle nécessitent le recours à des prestataires, leur coût est assumé par l'EPF sur son budget propre (études générales), le cas échéant avec un cofinancement de l'EPCI et/ou de la commune (dans ce cas, une convention de financement est établie entre les parties).

L'expérience acquise lors du premier PPI a mis en lumière la nécessité de réaliser dès que possible des études foncières, à la fois pour bien calibrer les surfaces nécessaires à la réalisation des projets mais également pour apprécier la faisabilité technique et financière du projet envisagé et sa compatibilité avec l'état du marché foncier local. Préalablement au conventionnement un diagnostic foncier peut être préconisé par l'EPF et financé à 100%. Ces études sont stratégiques pour l'EPF afin de renforcer sa connaissance foncière du territoire, d'identifier et de conseiller au mieux la collectivité pour prévoir ensuite des conventions opérationnelles, de repérer avec la collectivité les zones à enjeux entrant dans les objectifs du PPI, de renforcer sa capacité de négociation sur les marchés locaux dans les territoires de la région qui obéissent à des évolutions très différentes. Ces études pourront être mutualisées au niveau régional par l'EPF, partagées avec les acteurs du foncier et participeront au renforcement de la capacité de l'EPF à observer finement les enjeux sur le territoire (action prévue au présent PPI).

La prise en charge financière d'une partie ou la totalité des études amont, limitée à l'analyse des questions foncières, vise à inciter les collectivités à réaliser ces études de calibrage des opérations et éviter de se trouver en difficulté en sortie de portage par la conclusion de conventions d'études foncières et urbaines préparatoires aux conventions opérationnelles.

L'EPF peut intervenir jusqu'à 100 % du coût HT de la partie de ces études en relation directe avec l'analyse des questions foncières et d'amélioration du projet au regard des principes directeurs de l'EPF ou en vue de la cession. Si ces études ne sont suivies d'aucune acquisition, l'EPF assumera la charge définitive de sa participation. Si le projet se poursuit, cette participation sera répercutée dans le prix du foncier acquis. L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage de ces études. Les résultats sont régulièrement présentés à la collectivité territoriale.

### ***8.3.3.2 Les études intégrées aux conventions opérationnelles***

En phase d'anticipation, pour les études, l'EPF peut participer au financement jusqu'à 100% du coût HT, en particulier pour les petites communes. La participation peut prendre la forme d'une subvention ou d'une participation à la maîtrise d'ouvrage.

Dans la phase de pré-faisabilité, l'EPF peut prendre à sa charge la totalité des études afin notamment de déterminer le meilleur prix d'acquisition, le bon calibrage du programme en vue de permettre la cession dans les meilleures conditions pour la collectivité et la réalisation effective du projet prévu. Il assure la maîtrise d'ouvrage mutualisée de ces études de pré-faisabilité.

Dans les phases pré-opérationnelles, opérationnelles et de réalisation foncière, l'EPF prend à sa charge la totalité du coût du volet foncier, s'agissant d'études qui précisent ses propres modalités d'intervention. Ces études de mutabilité ou de faisabilité permettent de mesurer la pertinence d'un projet et d'examiner différentes hypothèses d'un programme. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques, économiques et financières de faisabilité d'un projet à l'échelle d'une entité foncière et de définir les procédures opérationnelles et les modalités d'action foncière les plus adaptées.

De manière générale, le coût des études supporté dans le cadre des conventions opérationnelles est répercuté dans le prix de cession. Si les études ne débouchent sur aucune action foncière, la collectivité rembourse à l'EPF la totalité des sommes engagées à ce titre.

L'EPF conseille et accompagne les collectivités dans la définition de leurs besoins, et participe aux études qu'elles conduisent grâce au concours de prestataires extérieurs.

Dans le cadre des conventions opérationnelles, et dans le respect de ses missions définies par décret, l'EPF peut participer au financement des études pré-opérationnelles et aux études préalables à la cession jusqu'à 100 % de leur montant hors taxes. La participation peut prendre la forme d'une subvention ou d'une maîtrise d'ouvrage directe, en partenariat étroit avec la collectivité.

Le montant de la participation sera comptabilisé dans les dépenses engagées par l'EPF pour la mise en œuvre de la convention.

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité, ainsi que d'assurer la sortie des opérations dans les meilleures conditions et de limiter le risque pour les collectivités. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires. Si elles sont menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci, le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du présent PPI.

#### **8.3.3.2.1 L'étude des besoins fonciers**

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg, d'un quartier dégradé ou en friches, d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation pourra être menée (plan de valorisation foncière résidentielle et commerciale).



La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes. L'EPF pourra contribuer, voire étudier, des effets rendant difficiles la sortie des opérations et préconiser des évolutions.

#### **8.3.3.2.2 L'étude de gisement foncier**

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'ilot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

#### **8.3.3.2.3 Les études préalables ou pré-opérationnelles**

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet.

Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration:

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## 9. Annexe : Maquette financière

ANNUEL	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
(en millions d'€)												
<b>RECETTES foncières annuelles</b>			5,56	0,85	6,35	12,28	17,00	16,00	18,00	20,00	18,00	18,00
Dépenses sur conventions		-14,30	-20,18	-19,92	-16,65	-22,08	-24,44	-26,00	-26,00	-26,00	-19,30	-19,30
Minoration foncière						-1,00	-1,50	-2,00	-2,50	-2,50	-2,50	-2,50
Impôts				-0,29	-0,31	-0,40	-0,56	-0,64	-0,68	-0,70	-0,70	-0,70
<b>DEPENSES annuelles</b>		-14,30	-20,18	-20,21	-16,96	-23,48	-26,50	-28,64	-29,18	-29,20	-22,50	-22,50
TSE annuelle	10,03	14,11	14,15	14,29	13,32	11,00	10,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
Actualisation												
FCT & INV de l'EPF annuel (D - R)	-0,47	-0,82	-0,94	-0,98	-1,17	-1,32	-1,43	-1,50	-1,57	-1,65	-1,72	-1,81
TOTAUX annuels	<b>9,56</b>	<b>-1,01</b>	<b>-1,41</b>	<b>-6,06</b>	<b>1,54</b>	<b>-1,52</b>	<b>-0,93</b>	<b>-5,14</b>	<b>-3,75</b>	<b>-1,85</b>	<b>2,78</b>	<b>2,69</b>
SOLDES annuels	9,56	-1,01	-1,41	-6,06	1,54	-1,52	-0,93	-5,14	-3,75	-1,85	2,78	2,69
SOLDES cumulés	9,56	8,54	7,14	1,08	2,62	1,10	0,17	-4,97	-8,72	-10,57	-7,79	-5,10
Emprunts annuels		8,36	8,92	9,58	5,55	6,00	10,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Remboursements d'emprunts annuels		-1,73	-3,03	-8,10	-6,53	-6,00	-7,06	-7,38	-8,17	-8,50	-8,00	-8,00
Frais financiers		-0,03	-0,12	-0,13	-0,20	-0,23	-0,53	-0,55	-0,54	-0,52	-0,52	-0,52
Produits financiers	0,01	0,02	0,11	0,08	0,04	0,01						
Dotation capital		1,00										
Solde tiers (4)	0,00	1,84	-7,95	11,18	6,35	-5,00	-1,00	0,50	-1,00	-1,00	1,00	-1,00
<b>TRÉSORERIE ANNUELLE</b>	<b>9,57</b>	<b>8,46</b>	<b>-3,48</b>	<b>6,55</b>	<b>6,75</b>	<b>-6,74</b>	<b>0,48</b>	<b>-4,56</b>	<b>-5,46</b>	<b>-3,87</b>	<b>3,25</b>	<b>1,17</b>
<b>TRÉSORERIE CUMULÉE</b>	<b>9,57</b>	<b>18,03</b>	<b>14,55</b>	<b>21,10</b>	<b>27,85</b>	<b>21,11</b>	<b>21,60</b>	<b>17,03</b>	<b>11,57</b>	<b>7,70</b>	<b>10,96</b>	<b>12,13</b>
<b>variation des STOCKS</b>		<b>14,30</b>	<b>14,62</b>	<b>19,36</b>	<b>10,61</b>	<b>10,21</b>	<b>8,00</b>	<b>10,64</b>	<b>8,68</b>	<b>6,70</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>
Volume d'Activités		14,30	25,73	21,06	23,32	35,76	43,50	44,64	47,18	49,20	40,50	40,50
Frais de personnel / Volume d'Activités		3,71%	2,79%	3,89%	3,93%	2,61%	2,36%	2,42%	2,40%	2,42%	3,08%	3,24%
Frais FCT de l'EpF / Volume d'Activités		5,73%	3,64%	4,66%	5,03%	3,68%	3,29%	3,36%	3,33%	3,34%	4,26%	4,46%

### Scénario 3

Diminution de la TSE de 2M€ en 2014  
puis de 1 M€ en 2015 et 2016

Acquisitions en progression à partir de 2015

Minoration augmentée de 0,5M€ de 2015 à 2017

**Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**  
**2<sup>ème</sup> PPI (2014-2018) – version travail Conseil d'administration du 16 juin 2015**

CUMUL	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
(en millions d'€)												
<b>RECETTES foncières cumulées</b>			5,56	6,41	12,76	25,04	42,04	58,04	76,04	96,04	114,04	132,04
DEPENSES cumulées		-14,30	-34,48	-54,69	-71,65	-95,13	-121,63	-150,27	-179,45	-208,65	-231,15	-253,65
<i>Dont Minoration foncière</i>						-1,00	-1,50	-2,00	-2,50	-2,50	-2,50	-2,50
TSE cumulée	10,03	24,13	38,28	52,57	65,89	76,89	86,89	95,89	104,89	113,89	122,89	131,89
Actualisation cumulée												
FCT & INV de l'EPF cumulé (D - R)	-0,47	-1,29	-2,23	-3,21	-4,38	-5,70	-7,13	-8,63	-10,20	-11,84	-13,57	-15,37
TOTAUX cumulés	9,56	8,54	7,14	1,08	2,62	1,10	0,17	-4,97	-8,72	-10,57	-7,79	-5,10
SOLDES cumulés	9,56	8,54	7,14	1,08	2,62	1,10	0,17	-4,97	-8,72	-10,57	-7,79	-5,10
Emprunts cumul		8,36	17,28	26,86	32,41	38,41	48,41	56,41	64,41	72,41	80,41	88,41
Remboursements d'emprunts cumulés		-1,73	-4,76	-12,86	-19,39	-25,39	-32,45	-39,82	-47,99	-56,49	-64,49	-72,49
Frais financiers		-0,03	-0,15	-0,28	-0,48	-0,71	-1,24	-1,79	-2,33	-2,85	-3,38	-3,90
Produits financiers	0,01	0,04	0,14	0,23	0,26	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28
Dotation capital		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Solde tiers (4)	0,00	1,85	-6,10	5,08	11,43	6,43	5,43	5,93	4,93	3,93	4,93	3,93
<b>TRÉSORERIE CUMULÉE</b>	<b>9,57</b>	<b>18,03</b>	<b>14,55</b>	<b>21,10</b>	<b>27,85</b>	<b>21,11</b>	<b>21,60</b>	<b>17,03</b>	<b>11,57</b>	<b>7,70</b>	<b>10,96</b>	<b>12,13</b>
<b>STOCKS</b>		<b>14,30</b>	<b>28,92</b>	<b>48,28</b>	<b>58,89</b>	<b>69,09</b>	<b>77,09</b>	<b>87,73</b>	<b>96,41</b>	<b>103,11</b>	<b>105,11</b>	<b>107,11</b>
Volume d'Activités		14,30	40,03	61,10	84,41	120,17	163,67	208,31	255,49	304,69	345,19	385,69
Frais de personnel / Volume d'Activités		6,00%	3,94%	3,92%	3,92%	3,53%	3,22%	3,05%	2,93%	2,85%	2,87%	2,91%
Frais FCT de l'Ep / Volume d'Activités		9,00%	5,55%	5,25%	5,19%	4,74%	4,35%	4,14%	3,99%	3,89%	3,93%	3,99%
Endettement / Stocks		46,35%	43,28%	28,99%	22,11%	18,84%	20,70%	18,90%	17,03%	15,44%	15,14%	14,86%

**Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

18-22 boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432

86011 POITIERS CEDEX

**05 49 62 67 52**

**[contact@epfpc.fr](mailto:contact@epfpc.fr)**



MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

La ministre

Paris, le 11 MARS 2015

Référence : D15003451

Monsieur le Président,

L'article L. 321-5 du code de l'urbanisme, issu de l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'AFTRP, prévoit l'élaboration, par chaque établissement public foncier, d'un programme pluriannuel d'intervention qui tient compte des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat.

Conformément aux dispositions de cet article, les présentes orientations stratégiques doivent être prises en compte dans le programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'établissement public foncier dont vous présidez le conseil d'administration, ainsi que les priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et les objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Je souhaite que le PPI de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes s'attache, en premier lieu, à répondre à l'urgence que constitue la crise du logement en France en contribuant fortement à l'objectif de construction et de réhabilitation. Il s'agira donc pour l'EPF de Poitou-Charentes de permettre le développement d'une offre résidentielle quantitativement et qualitativement adaptée à la diversité des besoins, à la hauteur du potentiel de développement du territoire de la région. Au-delà de la crise de la production de logements au plan national, qui se traduit par un niveau global de construction de logements inférieur aux besoins, il faut souligner les déséquilibres importants entre les différentes régions.

Les EPF ont bien pour vocation de mobiliser du foncier là où les besoins de logements sont les plus forts et de contribuer au rééquilibrage entre territoires. En région Poitou-Charentes, l'objectif est de produire 9900 logements par an. L'EPF devra contribuer à l'atteinte de cet objectif en visant un niveau d'acquisitions foncières annuel correspondant à la production d'au moins 750 logements.

Monsieur Jean-François MACAIRE  
Président de l'Etablissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
Conseil régional de Poitou-Charentes  
15 rue de l'Ancienne Comédie  
86000 POITIERS

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes doit poursuivre son action en faveur de l'augmentation de l'offre de logements sociaux. L'intervention de l'EPF est sollicitée de façon prioritaire dans les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs de production de logement sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU,. Ces objectifs conduiront l'établissement à conclure de nouvelles conventions avec les communes concernées.

L'action de l'EPF doit également contribuer à faciliter la production de logements intermédiaires, en locatif ou en accession à la propriété, en particulier dans les zones tendues où ce type de logements est déficitaire.

Cet objectif en faveur de la construction de logements, doit permettre de lutter contre l'étalement urbain et de participer à un aménagement durable du territoire. Ainsi les interventions de l'établissement se feront en respectant certains principes, notamment de consommation raisonnée des ressources, de limitation de l'artificialisation des sols, de préservation des espaces naturels et de leurs fonctions écologiques, de prise en compte des risques naturels et technologiques. L'établissement réservera ses interventions auprès des collectivités au bénéfice d'opérations exemplaires en matière de développement durable. Il pourra notamment contribuer à l'émergence de projets Eco - Quartiers.

L'établissement public doit assurer un rôle de pédagogie auprès des collectivités, des aménageurs, en mobilisant sa capacité d'expertise et d'ingénierie. Il doit également s'impliquer dans des démarches innovantes, en matière de recyclage foncier en particulier. L'EPF accompagnera également les collectivités ou leurs établissements publics dans leurs projets d'aménagement ou de requalification dans des secteurs exposés à des risques majeurs et dans les opérations d'aménagement visant à réduire ou à exclure les risques, tout particulièrement le risque inondation et les risques de submersion marine auxquels votre région est plus particulièrement exposée.

Plus précisément, je souhaite que l'action de l'EPF s'appuie sur les orientations stratégiques qui figurent en annexe du présent courrier, qu'elles soient nationales ou plus spécifiques aux enjeux du territoire.

L'atteinte de ces différents objectifs ne sera possible que par un travail mené en relation étroite avec les collectivités territoriales, les services de l'Etat dans la région, et les autres acteurs du foncier, notamment la SAFER et le Conservatoire du Littoral. Il est important que votre établissement puisse constituer un lieu de gouvernance partagée entre l'Etat, les collectivités territoriales et les partenaires institutionnels locaux.

J'ajoute enfin que l'établissement public doit, tant dans ses interventions opérationnelles que dans son fonctionnement et les études qu'il conduit, s'attacher à contribuer à l'effort mené, par tous les acteurs publics, de réduction des coûts et d'efficience des dépenses.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



Sylvia PINEL

## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-~~36~~

### Minoration à la revente et prise en charge des travaux

Le conseil d'administration de l'Etablissement 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°, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE le principe, sur les cas complexes, d'une prise en charge des travaux par l'EPF à travers une minoration à la revente
- APPROUVE le principe d'une minoration, à la revente des biens, des travaux de déconstruction, dépollution et désamiantage de l'hôpital de Cognac, dans le cadre de la convention N°CP 16 14 004 à hauteur de 100% du montant de ces travaux. L'examen du montant précis de cette minoration fera l'objet d'une nouvelle délibération une fois les coûts de travaux connus.

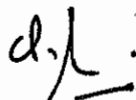
Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation  
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **22 JUIN 2015**

La Préfète,



Christiane BARRET

**Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'administration**

Séance du mardi 16 juin 2015

**PRÉFECTURE DE LA RÉGION  
POITOU-CHARENTES - SGAR**  
Place Aristide Briand  
86021 POITIERS CEDEX

**Minoration à la revente du coût de revient de l'EPF**

**22 JUIN 2015**

La minoration foncière a été instituée par le PPI 2014-2018 de l'EPF adopté par délibération du conseil d'administration du 10 décembre 2013, son inscription budgétaire a été confirmée par le CA du 4 mars 2014 lors de l'adoption de la maquette budgétaire, et lors du même CA une délibération sur les principes d'utilisation de cette minoration a été adoptée.

Par ailleurs, lors de l'adoption du budget 2015, le Conseil d'Administration a porté l'enveloppe pour 2015 de 1M€ (budget 2014) à 3,5M€.

L'avancement du travail de l'EPF avec les communes ou les communautés de communes dans le cadre des conventions en termes d'indentification du poids des travaux et de la négociation foncière dans l'équilibre financier des projets de requalification ou de reconversion permet de soumettre des éléments au Bureau puis au Conseil afin d'alimenter sa réflexion pour examiner des perspectives d'évolution de la minoration foncière ou plus généralement d'une minoration du coût de revient de l'intervention de l'EPF dans le prix de cession in fine à la collectivité ou au porteur de projet.

Comme l'ont souhaité les administrateurs, toute décision d'attribution de minoration foncière fait l'objet d'un examen en bureau avant de faire l'objet d'une décision spécifique du Conseil d'Administration.

Comme l'ont à de nombreuses reprises souhaité les administrateurs, l'EPF s'implique désormais de manière beaucoup plus importante dans l'accompagnement des collectivités pour leurs projets et notamment, dans la valorisation de cession du foncier acquis afin d'accélérer les perspectives de cession. Par expérience depuis plusieurs années en Poitou-Charentes, plusieurs projets ont échoué ou ont pris un retard considérable en raison d'un prix d'achat trop élevé au départ ou une absence d'adaptation du projet au marché, ceci retardant la cession pendant la durée de portage convenue initialement. Il s'agit d'appuyer les collectivités dans l'analyse de la pré-faisabilité du projet, la valorisation du foncier concerné, l'estimation des coûts de travaux et de dépollution, les axes de valorisation et de financement possible, voire d'adaptation des interventions et des projets pour limiter le risque financier pour la collectivité in fine car elle s'engage au rachat.

Dans certains exemples récents, l'EPF doit se mobiliser de manière importante pour s'assurer non seulement de la maîtrise de l'aspect foncier (acquisition, portage, cession) mais aussi une vigilance forte sur l'avancement et le calendrier de projet, surtout en cas de cession à un opérateur (voie favorisée pour des raisons évidentes d'impact sur les finances publiques). En particulier, les collectivités ont besoin d'accompagnement fort pour des opérations qui sont à la fois en renouvellement urbain, donc avec un foncier complexe, intégré dans le tissu urbain, mais aussi dans la restructuration de friches hospitalières, industrielles et commerciales. Cet accompagnement, y compris pour les requalifications des centres-bourgs, est la clé d'une



acquisition au plus juste prix, d'un portage efficace et optimisé et surtout d'une perspective de cession à la collectivité ou à un opérateur pour un coût maîtrisé et soutenable autant que possible. L'implication de l'EPF n'est pas une garantie de résultat, mais bien un moyen fort de limiter le risque et d'anticiper l'impact budgétaire et financier de l'opération sur la situation financière de la collectivité.

A ce stade d'avancement des projets, la ligne relative à la minoration foncière prévue en 2014 et 2015 n'a donc pas encore fait l'objet de décision définitive de validation par le Conseil d'administration. Une programmation a été arrêtée sur des opérations de densification, requalification, notamment sur Surgères, Scorbé-Clairvaux, etc..

Cependant, les outils de l'EPF en termes de minoration ont encouragé cette dernière année leur volonté d'intervenir en renouvellement urbain et de restructurer leurs centralités en évoquant le principe d'une aide de l'EPF à la mutabilité du foncier, mais plus largement aussi à une aide à l'équilibre de l'opération quand les biens n'ont clairement pas muté depuis plusieurs années, voire dizaines d'années, que les friches se sont constituées ou vont se constituer car, en l'absence de marché, le devenir n'est pas à la reconversion naturelle par des acteurs privés. Les constatations de terrains, notamment sur les besoins en renouvellement urbain, voire en reconversion de friches, conduisent l'EPF à repenser l'aide qu'il pourrait apporter sur l'équilibre d'une opération déficitaire. C'est l'objet de la minoration foncière, notamment pour les centre-bourgs.

IL est proposé au Conseil d'aller plus loin dans la démarche en créant un dispositif de minoration du prix de revient, notamment en finançant des travaux de déconstruction ou de dépollution.

Au-delà donc des décisions financières de l'EPF, la minoration foncière a déjà eu un effet positif indéniable pour les collectivités et les incite à agir –la lisibilité budgétaire apportée par l'enveloppe affectée est à cet égard déterminante.

Ces délais importants se retrouvent par ailleurs dans la négociation foncière et dans la maturation et la meilleure définition des projets avant celle-ci, afin d'affiner les éléments de perspectives financières.

Un exposé plus détaillé des cas particuliers aura lieu en bureau préalablement à une décision définitive. Il apparaît ainsi nécessaire de prévoir désormais aussi un levier complémentaire de la minoration foncière stricte, avec notamment une minoration du coût de revient des interventions de l'EPF, notamment sur les friches, en introduisant dans le périmètre de la minoration par l'EPF à la revente du bien une possibilité de financer sur fonds propres les travaux de démolition, de sécurisation, de dépollution lorsque l'EPF est très impliqué dans la réflexion sur le projet et notamment travaille avec la collectivité à l'optimisation du financement du projet, et comme de sa programmation et donc l'équilibre financier qui trace des perspectives sérieuses de cession. Une prise en charge des travaux de démolition, dépollution, sécurisation, sur fonds propres de l'EPF. Cette possibilité serait la résultante d'un travail partenarial EPF/collectivité continu sur le projet dans la perspective d'une opération équilibrée de cession de foncier.

Cette analyse est applicable tant aux requalifications de centre-bourgs et centre-villes anciens (Thouars, Loudun, Saint Maixent, Saint-Jean-d'Angély, Barbezieux, et autres plus petites

viles), qu'aux restructuration, requalification et dépollution de friches industrielles, hospitalières ou commerciales.

Le cas de l'hôpital de Cognac peut à cet égard être évoqué, à titre d'exemple après une année de travail et il est proposé une délibération de minoration de principe sur ce projet précis après examen favorable en bureau. Sur ce projet, l'hôpital disposait d'un avis des Domaines à 7 millions d'euros. L'EPF, dans le cadre d'une convention signée mi-2014, a immédiatement engagé une étude de pré-faisabilité pour que la commune puisse avoir une visibilité à la fois sur la valeur acceptable du foncier et les perspectives de phasage et de portage. L'acquisition, qui aurait pu être réalisée dès la signature de la convention conformément à l'avis domaines, est donc retardée d'au moins un an. Cela donne néanmoins une sécurité juridique et financière beaucoup plus importante à la collectivité. A partir d'un point d'équilibre de la négociation qui se situe autour de 1,8 millions d'euros, il est proposé d'examiner une minoration liée à la reconversion de la friche prenant en compte une partie du foncier, les coûts de démolition, désamiantage, en particulier, estimés à ce stade à 2 millions d'euros. De fait les minorations, sur le foncier et sur les travaux, devraient avoisiner les 2,5 à 3 millions d'euros, hors rachat par la Collectivité d'autres fonciers.

Le dispositif et l'approche sont assez similaires pour les sites du Vanneau Irleau (79), La Rochefoucauld (16), etc... Mais, à la réserve que sur le Vanneau, les perspectives de reconversion sont délicates. Sur la Rochefoucauld, la CDC a décidé de s'engager dans un processus de création de ZAC avec des équilibres financiers en vours d'approfondissement à ce stade et des perspectives de reconversion également très difficiles. Ces sites, s'ils devaient être reconvertis, nécessiteront probablement un appui de l'EPF en termes de minoration du coût de revient à la revente. La question de la participation financière des collectivités peut se poser, sachant que pour d'autres EPF(s) d'Etat, un cofinancement est recueilli auprès des Conseils régionaux, départementaux ou intercommunalités. A ce stade, il est proposé de ne pas l'exiger pour engager un processus d'action de l'EPF et permettre des réalisations concrètes assez vite qui seront valorisées avec les services de l'Etat au cœur des politiques publiques d'aménagement du territoire aux côtés des collectivités.

En conséquence de cet état des lieux, il a été proposé d'inclure dans le PPI une disposition permettant, dans certains cas très complexes et sur décision spécifique du CA, que l'EPF prenne en charge lui-même tout ou partie du coût des travaux, comme le font plusieurs EPF d'Etat qui sont massivement intervenus sur le traitement des friches. Il s'agit d'une minoration à la revente. L'enveloppe de minoration pourra être revue lors du conseil d'administration de septembre.

Il est aussi proposé, à titre de premier projet, de prendre le plus avancé, la requalification, de l'hôpital de Cognac, d'acter un principe de prise en charge de la totalité des coûts de démolition, désamiantage et dépollution.

## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-<sup>31</sup>31

<b>Modalité de cession des biens acquis par l'EPF PC, notamment les biens mobiliers et structures mobilières</b>
--

Le conseil d'administration de l'Etablissement 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°, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Vu le rapport au conseil d'administration du 13 mars 2012, relatif aux modalités de cession des biens acquis par l'EPF PC

Sur proposition du Directeur général,

- VALIDE les principes généraux relatifs à la cession des biens

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation  
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **12 2 JUIN 2015**  
La Préfète,



Christiane BARRET



**Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'administration**

Séance du mardi 16 juin 2015

PRÉFECTURE DE LA RÉGION  
POITOU-CHARENTES - SGAR  
Place Aristide Briand  
86021 POITIERS CEDEX

**Modalité de cession des biens acquis par l'EPF PC, notamment les biens mobiliers et structures mobilières**

22 JUIN 2015

Il a été présenté au conseil d'administration du 13 mars 2012 un rapport sur les modalités de cession des biens acquis. Cette information était en particulier relative à la gestion des éléments périphériques (délaissés de projet, bien mobilisés pouvant être cédés séparément notamment).

Il avait été présenté les principes que l'EPF avait décidé de suivre.

Il s'agissait des éléments suivants :

La cession des délaissés fonciers de projet : il arrive fréquemment qu'une partie du foncier acquis, subsidiaire, n'ait pas d'intérêt pour le projet pour des raisons diverses (protection ZPPAUP, foncier enclavé, non constructible...). Il était proposé des règles de bonne gestion (délibération motivée de la collectivité, sollicitation d'un avis domaines, revente à un tiers intéressé comme un voisin).

Ces principes s'imposent d'eux-mêmes et sont en grande partie présents dans le PPI aujourd'hui.

La cession de biens mobiliers : Un bien qui perd son caractère d'immeuble par destination sans devenir un déchet, ou simplement un bien mobilier vendu en même temps que le bien immobilier peut de fait devenir propriété de l'EPF. Des mesures de publicité et le recueil de l'accord de la collectivité étaient préconisés en 2012.

Il s'agit là encore de principes de bonne gestion, à apprécier au cas par cas en fonction des sujets, très divers. Il convient de garder une capacité d'adaptation à chaque cas (demande d'avis domaine éventuellement, cession gratuite à la collectivité, cession directe à un tiers ou consultation restreinte, cession gratuite à une association d'utilité publique ou d'aide aux plus démunis).

L'EPF pourra donc céder ces biens afin de bien gérer les biens qu'il porte pour les collectivités.

Ces dispositions sont applicables uniquement lorsqu'aucun privilège ne grève les biens concernés. A titre d'exemple :

- tous les biens meubles résultant des acquisitions immobilières effectuées par l'Etablissement Public Foncier de Poitou Charentes, qu'ils soient attachés à l'immeuble (cuisine aménagée, tôles, clôture, portail...) ou indépendants du bien (électroménager, mobilier...) deviennent propriété de l'EPF ;
- les biens meubles pourront être proposés gratuitement à la collectivité pour laquelle l'EPF a acquis le bien immobilier ;
- le cas échéant, les biens seront vendus suivant les modalités définies au rapport du 13 mars 2012 ;
- les biens pourront faire l'objet d'une demande d'évaluation auprès du service des domaines.

Ce rapport est motivé par le cas du site du Vanneau Irleau pour lequel la cession de hangars est ainsi envisagée à un tiers après consultation.

**Il est proposé aux administrateurs de valider ces orientations nouvelles permettant d'améliorer la bonne gestion des biens.**

# Établissement public foncier de Poitou-Charentes

## Conseil d'administration

Séance du 13 mars 2012

### Modalités de cession des biens acquis par l'EPF PC

Au fur et à mesure de l'exécution des conventions, diverses questions ont été soulevées qui requièrent une prise de position de principe du conseil d'administration.

#### 1- Cessions ne concourant pas à la réalisation des objectifs de la convention

Dans certaines situations, l'EPF PC peut être amené exceptionnellement, à la demande de la collectivité cocontractante, à céder à un tiers des biens acquis dans le cadre d'une convention opérationnelle sans que cette cession ne concoure à la réalisation de ses objectifs. Parmi les cas pouvant aboutir à ce type de situation, on peut notamment citer :

- l'acquisition d'une unité foncière dont une partie seulement est utile à la réalisation du projet, voire d'un ensemble de biens dont l'acquisition en bloc est une condition expresse pour obtenir l'accord du vendeur alors que seule une partie d'entre eux est nécessaire à la réalisation du projet ;
- une meilleure définition du projet rendant certains biens acquis dans une période de veille sans utilité pour la réalisation effective du projet.

Dans ce contexte, il est proposé de respecter les règles suivantes :

- la collectivité délibère pour désigner le tiers bénéficiaire de la cession
- le tiers doit être riverain ou occupant du bien
- le prix de cession ne peut être inférieur à une estimation de France Domaine datant de moins d'un an
- le prix de cession ne peut être inférieur au prix du bien tel qu'il serait calculé pour une cession à la collectivité selon les termes de la convention, sauf si la collectivité décide dans la délibération désignant le tiers de prendre à sa charge une partie du prix dans l'apurement des comptes entre la collectivité et l'EPF PC à intervenir au terme du portage

Il sera rendu compte au conseil d'administration de chacune des cessions intervenues dans un tel contexte.

#### 2- Cessions de biens mobiliers

Il arrive régulièrement que subsistent des meubles dans les biens acquis par l'EPF PC. Il est proposé de procéder comme suit pour les biens mobiliers qui ne sont pas évacués en décharge et qui ne sont pas maintenus sur site jusqu'à la cession définitive de l'immeuble :

- la collectivité est informée de l'existence de tels biens ; son avis est recueilli sur le principe de leur cession
- l'intention de céder le bien donne lieu à publicité dans un journal local, ou dans un réseau professionnel adéquat s'il s'agit de meubles professionnels, avec indication du moment où

- les biens peuvent être vus
- les acquéreurs potentiels sont invités à remettre une offre sous pli fermé contre récépissé
  - le bien est attribué à l'offre la plus élevée, ou en cas d'égalité d'offres, à l'offre remise la première
  - le prix est comptabilisé en atténuation de charge sur la convention

La mise aux enchères pourra également être confiée à un commissaire priseur. Un registre des biens ainsi cédés sera tenu, avec indication des offres reçues. Il sera rendu compte au conseil d'administration de chacune des cessions intervenues.

### **3- Modification du calendrier prévisionnel de cession des biens**

Certaines conventions opérationnelles prévoient un calendrier prévisionnel pour des cessions par tranches, au contraire d'autres qui envisagent une cession plus globale au terme de la convention. Jusqu'à présent, la prévision budgétaire intègre systématiquement par précaution une cession globale au terme de la convention.

Certaines collectivités ont saisi l'EPF PC pour faire évoluer le rythme des cessions envisagées. Il est proposé de donner suite à ces demandes de la manière suivante :

- si le nouveau calendrier envisagé s'inscrit dans le délai prévu par la convention en vigueur, il peut être fait droit à la demande
- un report de la cession au-delà du délai prévu par la convention ne peut s'envisager que dans le cadre d'un avenant à la convention, à approuver par le conseil d'administration ou le bureau comme tout avenant

Ces principes peuvent trouver exception si le report envisagé, par son ampleur en volume ou en délai, est susceptible d'avoir des conséquences importantes pour l'établissement.

## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-...38

### Modalités de consultation de France Domaine et application du Code général de la propriété des personnes publiques

Le conseil d'administration de l'Etablissement 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, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

- AUTORISE, en application notamment des articles R1211-1 et R1211-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) et de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 17 décembre 2001, le Directeur Général à ne pas consulter les domaines pour des projets d'acquisition inférieurs à 75 000 €, et à mener les acquisitions foncières en conséquence, dans ce cas, dans la limite de ce plafond.
- AUTORISE le directeur général à mener les acquisitions sur les conventions PPRT de Merpins et Gimeux, dans le cadre des dispositions du CG3P et notamment dans le cadre prévu de la procédure de « passer outre » après délibération motivée de la collectivité
- AUTORISE le directeur général à signer tous actes afférents en conséquence

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation  
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 22 JUIN 2015  
La Préfète,

Christiane BARRET



**Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'administration**

Séance du mardi 16 juin 2015

PRÉFECTURE DE LA RÉGION  
POITOU-CHARENTES - SGAR  
Place Aristide Briand  
86021 POITIERS CEDEX

**Modalités de consultation de France Domaine et application du Code  
Général de la Propriété des Personnes Publiques**

**22 JUIN 2015**

Lors de sa séance du 28 mai 2015, un échange a eu lieu en bureau concernant les principes directeurs encadrant les acquisitions de biens par l'EPF de Poitou-Charentes. Cette réflexion s'intègre dans le cadre de la révision du PPI à l'occasion de l'intégration des orientations stratégiques de la Ministre adoptée au point 9 du présent Conseil d'administration.

L'EPF avait fait le choix dans son Plan pluriannuel d'intervention de plafonner l'acquisition d'un bien au montant mentionné dans l'avis de France Domaine ou fixé par le juge de l'expropriation.

En effet, le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 prévoit dans son article 6.3.1 « *qu'en dehors du cas où le prix est fixé par le juge de l'expropriation et conformément aux articles R.1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, l'EPF ne peut pas acquérir à un prix supérieur au prix des domaines* ». Cette disposition est reprise à l'article 5 des conventions opérationnelles conclues par l'EPF avec les collectivités.

La présente délibération a pour objet de prévoir dans les procédures de l'EPF des cas réglementaires pour lesquels la sollicitation de l'avis de France Domaine n'est pas nécessaire, pour les biens inférieurs à 75 000 euros. Elle prévoit aussi d'autoriser le directeur général à déroger à l'avis des Domaines dans le cas précis de la mise en oeuvre des PPRT et approuve les avenants aux conventions en conséquence en Charente, pour lesquels l'urgence opérationnelle a été signalée par les services de l'Etat.

Une délibération spécifique est prévue à ce point de l'ordre du jour, en complément de l'approbation des modifications du PPI.

Il est rappelé que l'EPF applique le Code général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

**Biens de valeur inférieure à 75 000€**

Réglementairement, l'EPF n'a pas l'obligation de demander l'avis des domaines pour des acquisitions d'un montant inférieur à 75000€.

Le CG3P indique que l'avis est nécessaire pour « *les tranches d'acquisition d'un montant inférieur [à 75000€], mais faisant partie d'une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur* » doivent faire l'objet d'un avis des domaines.

Il est donc proposé au Conseil de confirmer l'évolution du PPI traduisant ces dispositions réglementaires dans ses procédures internes, en ne rendant plus obligatoire la demande d'avis pour un projet d'acquisition d'une valeur inférieure à 75000€ et que, dans ce cas, les acquisitions sont conduites dans la limite de ce plafond.

Cette proposition répond à une fréquence des situations désormais dans le cadre des opérations de centre-bourg, pour lesquelles les biens sont souvent d'une valeur inférieure à 75 000 euros.

## **Dérogation exceptionnelle relative à la mise en œuvre des PPRT**

L'EPF intervient depuis quelques mois dans le cadre de la mise en œuvre des Plans de Prévention des Risques technologiques (PPRT), deux des trois sur la région comportant des mesures foncières.

Dans ce cadre, les avis des domaines sont sollicités chaque année pour réactualisation et communiqués aux propriétaires. Dans ce cas où les avis seraient inférieurs aux évaluations précédentes, la négociation avec les propriétaires s'en retrouve bloquée. La mise en œuvre des PPRT a pu être récemment fortement accélérée par les services de l'Etat dans le cadre d'accords de cofinancement des mesures foncières, en particulier.

Ces dossiers s'inscrivent dans un des axes stratégiques d'intervention de l'EPF, inscrit dans le Plan pluriannuel d'intervention (PPI).

Dans le cas du PPRT Picoty (La Rochelle), les avis domaines sont restés au même niveau.

Dans le cas des PPRT Merpins-Gimeux (Charente), dans cinq cas, les avis rendus sont inférieurs.

			Valeur vénale France Domaine 2011/2012 <small>(reprise dans l'estimation des mesures foncières)</small>	Valeur Vénale France-Domaine 2015
GIMEUX	ZA 137		189 000,00 €	170 000,00 €
MERPINS	ZH 101		185 000,00 €	163 000,00 €
	ZH 100		107 000,00 €	107 000,00 €
	ZH 99		187 000,00 €	176 000,00 €
	ZH 98		195 000,00 €	176 000,00 €
	ZH 97		127 000,00 €	127 000,00 €
	ZH 146		48 000,00 €	40 000,00 €

Les partenaires financiers du PPRT se sont engagés auprès des propriétaires à ce que des offres d'acquisitions conformes aux avis domaines initiaux soient faites. En raison de la finalisation récente du plan de financement, et du lancement opérationnel rapide désormais, France Domaine a été sollicité pour actualiser les avis relatifs aux biens considérés. Des écarts ont été constatés et sont exposés ci-dessus.

Il est proposé au Conseil de confirmer l'engagement de l'EPF dans la mise en œuvre de ces PPRT et de contribuer activement aux engagements de l'Etat dans ces opérations d'utilité publique.

Outre la modification du PPI intervenue au point 9 du présent Conseil, il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le directeur général à mener les acquisitions dans la limite des avis initiaux des domaines au moment de la préparation du plan de financement. Il est en corollaire proposé au Conseil d'administration d'approuver les avenants en conséquence aux conventions opérationnelles d'intervention foncière avec les communes de Merpins et Gimeux (17).

En préalable, ce point a été débattu en bureau le 28 mai dernier. Les membres du Bureau ont donné un avis favorable. La délibération effective relève des compétences du Conseil d'administration.

Cette dérogation exceptionnelle limitée aux PPRT ne remet pas en cause l'un des principes essentiels lié au rôle de l'EPF en matière de contribution à la régulation des prix du foncier.



**AVENANT N°1  
À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE  
N° CP 16-14 - 053  
DU PÉRIMÈTRE IDENTIFIÉ  
PAR LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

**ENTRE  
LA COMMUNE DE MERPINS  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de Mersins, dont le siège est – Avenue de Montignac 16100 MERPINS – représentée par son maire, Monsieur Christian DECOODT, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

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-2015-... en date du .....,  
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre du PPRT de la société Antargaz, la commune de Mersins et l'EPF de Poitou-Charentes (EPF) ont signé le 9 février dernier, une convention-projet confiant à ce dernier une mission de portage foncier et de remise en état des parcelles situées dans le périmètre 'interdiction (annexe n°1). À l'issue de la procédure et de la conduite des démolitions par l'EPF, les biens seront remis en terres agricoles.

La mise en œuvre des mesures foncières prévues s'inscrit dans le cadre du financement par défaut mis en place conformément à l'article L515-19 du code de l'environnement. Le tableau général des contributions financières estimées s'appuie sur une évaluation des biens par le service de France-Domaine réalisée en juin 2011 et janvier 2012.

Afin de conduire à bien sa mission, en application des dispositions du PPI et des articles R.1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, l'EPF a sollicité un avis actualisé de la Direction Départementale des Finances Publiques sur la valeur vénale des biens concernés.

Il apparaît que certains des nouveaux avis sont inférieurs à ceux rendus en 2011 et en 2012. Aussi, en l'état actuel de la réglementation et des principes de son fonctionnement, l'EPF qui n'est pas en mesure d'acquiescer à un montant supérieur à celui mentionné dans l'avis de France Domaine ne peut pas intervenir sur la base des avis initiaux.

Compte tenu du contexte particulier de ce dossier et à la demande de Monsieur le Préfet de la Charente, il convient de modifier l'article 5 de la convention, afin de rendre possible l'intervention par l'EPF des biens sur la base des avis rendus en 2011 et en 2012.

Le présent avenant a pour objectif de réécrire l'article 5 de la convention.

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

### ARTICLE 1. — RÉÉCRITURE DE L'ARTICLE 5 DE LA CONVENTION INITIALE

L'article 5 « L'ACQUISITION FONCIÈRE » est ainsi rédigé

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la collectivité, à l'acquisition systématique par acte notarié ou décision judiciaire des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

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 ne pouvant pas dépasser l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Toutefois, compte tenu du contexte particulier de ce dossier exposé en préambule, de la demande de Monsieur le Préfet de La Charente et sous réserve d'une délibération de la collectivité précise, motivée et acceptée par le contrôle de la légalité, exceptionnellement et dans le respect des procédures propres à l'EPF, ce dernier pourra acquiescer les biens en dérogeant à l'avis rendu par France-Domaine en 2015, dans la limite maximum des avis rendus en 2011 et en 2012.

Avenant n°1 Convention opérationnelle EPF – PPRT Mersins n° CP – 16 – 14 – 053

V1

Avenant n°1 Convention opérationnelle EPF – PPRT Mersins n° CP – 16 – 14 – 053

1

2

Dans le cadre de la convention, l'EPF s'engage à transmettre à la collectivité les attestations notariées ou les décisions judiciaires des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Les biens bâtis ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Si nécessaire, la mise en sécurité ou la limitation des accès de ces mêmes biens sera réalisée par l'EPF avant leur démolition.

La collectivité mettra tous les moyens en œuvre, dans la mesure du possible, le cas échéant 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 2 de la convention initiale et visés par les articles L14-1 à L14-3 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, dès lors que ce rélogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la convention.

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

La Commune de Mepins  
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général

**Christian DECOODT**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Comptable Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2015/... en date du .....

Annexe n°1 : Convention initiale

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N°1**  
**À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE**  
**N° CP 16 - 14 - 054**  
**RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES**  
**DU PÉRIMÈTRE IDENTIFIÉ**  
**PAR LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNE DE GIMOUX**  
**ET**  
**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER**  
**DE POITOU-CHARENTES**

Entre  
**La Commune de Gimoux**, dont le siège est – 1 rue Saint Jacques de Compostelle - 16130 GIMOUX –  
représentée par son maire, Madame Chantal NADÉAU, autorisée à l'effet des présentes par une  
délibération du conseil municipal en date du .....  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

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 Comtéable, 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-2015/... en date du .....  
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre du PPRt de la société Antargaz, la commune de Gimeux et l'EPF de Poitou-Charentes (EPF) ont signé le 9 février dernier, une convention-projet confiant à ce dernier une mission de portage foncier et de remise en état des parcelles situées dans le périmètre d'interdiction (annexe n°1). A l'issue de la procédure et de la conduite des démolitions par l'EPF, les biens seront remis en terres agricoles.

La mise en œuvre des mesures foncières prévues s'inscrit dans le cadre du financement par défaut mis en place conformément à l'article L.515-19 du code de l'environnement. Le tableau général des contributions financières estimées s'appuie sur une évaluation des biens par le service de France-Domaine réalisée en janvier 2012.

Afin de conduire à bien sa mission, en application des dispositions du PPI et des articles R.1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, l'EPF a sollicité un avis actualisé de la Direction Départementale des Finances Publiques sur la valeur vénale des biens concernés.

Il apparaît que le nouvel avis est inférieur à celui rendu en 2012. Aussi, en l'état actuel de la réglementation et des principes de son fonctionnement, l'EPF qui n'est pas en mesure d'acquiescer à un montant supérieur à celui mentionné dans l'avis de France Domaine ne peut pas intervenir sur la base de l'avis initial.

Compte tenu du contexte particulier de ce dossier et à la demande de Monsieur le Préfet de la Charente, il convient de modifier l'article 5 de la convention, afin de rendre possible l'intervention par l'EPF des biens sur la base de l'avis rendu en 2012.

Le présent avenant a pour objectif de réécrire l'article 5 de la convention.

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

### ARTICLE 1. — RÉÉCRITURE DE L'ARTICLE 5 DE LA CONVENTION INITIALE

L'article 5 « L'ACQUISITION FONCIÈRE » est ainsi rédigé

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la collectivité, à l'acquisition systématique par acte notarié ou décision judiciaire des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

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 ne pouvant pas dépasser l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Toutefois, compte tenu du contexte particulier de ce dossier exposé en préambule, de la demande de Monsieur le Préfet de La Charente et sous réserve d'une délibération de la collectivité précisée, motivée et acceptée par le contrôle de la légalité, exceptionnellement et dans le respect des procédures propres à l'EPF, ce dernier pourra acquiescer les biens en dérogeant à l'avis rendu par France-Domaine en 2012, dans la limite maximum de l'avis rendu en 2012.

Dans le cadre de la convention, l'EPF s'engage à transmettre à la collectivité les attestations notariées ou les décisions judiciaires des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Les biens bâtis ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Si nécessaire, la mise en sécurité ou la limitation des accès de ces mêmes biens sera réalisée par l'EPF avant leur démolition.

La collectivité mettra tous les moyens en œuvre, dans la mesure du possible, le cas échéant, 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 2 de la convention initiale et visés par les articles L.14-1 à L.14-3 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, 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 convention.

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

La Commune de Gimeux  
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général

Chantal NADEAU

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2014/97 en date du ..... 20..

Annexe n°1 : Convention initiale

**Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-39

PRÉFECTURE DE LA RÉGION  
POITOU-CHARENTES - SGAR  
Place Aristide Briand  
83021 POITIERS CEDEX

**22 JUIN 2015****Dérogation dans la mise en œuvre du PPRT de Merpins-Gimeux (16)**

Le conseil d'administration de l'Etablissement 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, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Vu la délibération n° CA-2015-... du 16 juin 2015 concernant la consultation des domaines et le passer outre

Vu les conventions projet n° CP 16-14-053 et n° CP 16-14-054 du 9 février 2015 conclues avec la commune de Merpins et de Gimeux,

Vu les avis de France-Domaine n° 2011-217 V 0015 du 29 Juin 2011 ainsi que 2011 2017 V 0651 et 2001 152 V 652 du 30 janvier 2012 sur les parcelles des conventions, à savoir

GIMEUX	MERPINS					
ZA 137	ZH 101	ZH 100	ZH 99	ZH 98	ZH 97	ZH 146
189 000€	185 000€	107 000€	187 000€	195 000€	127 000€	48 000€


Sur proposition du Directeur général,

-AUTORISE le directeur général à mener les acquisitions sur les conventions PPRT de Merpins et Gimeux, dans le cadre des dispositions du CG3P et notamment dans le cadre prévu de la procédure de « passer outre » après délibération motivée de la collectivité, et dans la limite du montant des avis susvisés.

- APPROUVE les avenants n°1 aux conventions entre la Commune de Merpins et l'EPF de Poitou-Charentes et entre la Commune de Gimeux et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le Directeur général à signer les avenants correspondants

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE



Transmis pour approbation  
à Madame la Préfète de Région  
Poitiers, le **22 JUIN 2015**  
La Préfète,



**Christiane BARRET**



**Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-..40

PRÉFECTURE DE LA RÉGION  
POITOU-CHARENTES - SGAR  
Place Aristide Briand  
86021 POITIERS CEDEX

22 JUIN 2015

**Délégation au bureau sur le choix de la complémentaire santé et de la prévoyance**

Le conseil d'administration de l'Etablissement 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, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

- DELEGUE au bureau l'examen du choix de la complémentaire santé et de la prévoyance, ainsi que le choix de la participation de l'EPF afférente

Le Président du conseil d'administration

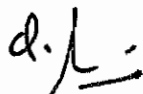
Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 22 JUIN 2015

La Préfète,



Christiane BARRET

## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-..41

### Nouvelle domiciliation de l'EPF PC

Le conseil d'administration de l'Etablissement 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 10-10°, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

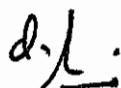
Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE le transfert de la domiciliation de l'EPF au 107-boulevard du Grand Cerf à Poitiers
- AUTORISE le directeur général à définir la date de ce transfert et à prendre toutes mesures relatives à celui-ci, et à signer le nouveau bail

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation  
à Madame la Préfète de Région  
Poitiers, le **12 2 JUIN 2015**  
La Préfète,



Christiane BARRET

**Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

**PRÉFECTURE DE LA RÉGION  
POITOU-CHARENTES - SGAR**  
Place Aristide Briand  
86021 POITIERS CEDEX

**Conseil d'administration**

Séance du mardi 16 juin 2015

**22 JUIN 2015**

**Nouvelle domiciliation de l'EPF PC**

Conformément au décret de création de l'EPF, en son article 10 point 10°, le conseil d'administration « Approuve la domiciliation du siège ».

Plusieurs points ont été faits au bureau et au conseil d'administration à ce sujet. L'EPF a trouvé, pour des conditions avantageuses, de nouveaux locaux plus proches de la gare. Ces locaux sont d'une taille comparable aux locaux actuels, mais mieux optimisés dans la mesure où il y a plus d'espace utile et plus d'espace éclairé.

Les perspectives d'action opérationnelle, préoccupation constante de l'EPF, conduisent à une volonté ferme d'optimiser les déplacements, d'utiliser dans la mesure du possible le train et de manière générale de limiter au maximum le temps de déplacement des chefs de projet de l'EPF, tout en gardant intacte l'orientation qui leur est donnée d'accompagner les collectivités au plus près de leurs projets.

Cette opportunité, qui intervient après la première période ferme du bail de l'EPF dans son siège actuel, doit donc être saisie et permettre une meilleure efficacité de l'établissement. Elle aura aussi pour effet de garder une occupation substantielle dans le pôle de bureaux de la gare, structurant à l'échelle de la région, actuelle et future.

Le loyer serait, parkings compris, de 47725€, contre actuellement parking compris 37950€. La surface serait de 425 m<sup>2</sup> hors quote-parts de parties communes, contre 334 m<sup>2</sup> actuellement. En particulier, les surfaces éclairées de bureaux, salles de réunion et de repos seraient de 316 m<sup>2</sup> dont 212 m<sup>2</sup> de bureaux, contre 140 m<sup>2</sup> et 140 m<sup>2</sup> actuellement.

Ces éléments ont été soumis au Contrôleur général pour avis préalable.

Ce changement de domiciliation a été examiné en bureau le 28 mai dernier, la décision finale revient au Conseil

## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-**42**

**Approbation de l'avenant n°1 à la convention projet n° CP 17-12-008  
de maîtrise foncière du « Fief de Volette » conclue avec la Commune d'Arvert et la  
Communauté d'agglomération Royan Atlantique**

Le conseil d'administration de l'Etablissement 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°, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention entre la Commune d'Arvert, la Communauté d'agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le Directeur général à signer l'avenant n°1 à la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **22 JUIN 2015**

La Préfète,

  
Christiane BARRET

**Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'administration**

Séance du mardi 16 juin 2015

**PREFECTURE DE LA REGION  
POITOU-CHARENTES - SGAR**  
Place Aristide Briand  
89021 POITIERS CEDEX

**Approbation de l'avenant n°1 à la convention projet n° CP 17-12-008  
de maîtrise foncière du « Fief de Volette » conclue avec la Commune  
d'Arvert et la Communauté d'agglomération Royan Atlantique**

**22 JUIN 2015**

Le 21 septembre 2012, la Commune d'Arvert, la Communauté d'agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes ont signé une convention-projet confiant à ce dernier une mission de portage foncier des terrains situés dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) dite du « Fief de Volette ».

Le Fief de Volette est une « dent creuse » d'environ 8 hectares située à proximité du centre-bourg d'Arvert.

Le dossier de création de la cette ZAC avait été approuvé en août 2007 et le dossier de réalisation adopté en juillet 2011. La Commune a depuis fait le choix de réaliser les aménagements en régie.

L'intervention de l'EPF permet actuellement à la Commune de disposer de la maîtrise foncière d'un peu plus d'1,5 hectares sur la Tranche 1 de la ZAC, en complément de l'hectare dont elle est déjà propriétaire.

La convention-projet prévoyait que la Commune conduise l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 2012-2013 : Procédure de marchés publics pour procéder à la viabilisation des terrains par la Commune d'ARVERT ;
  - 2014-2015 : Début des travaux sur la tranche 1.

Pour autant, la durée de la convention avait été fixée à 3 ans, l'ensemble des reventes des biens acquis par l'EPF devant donc être réalisé avant le 21 septembre 2015.

L'acquisition des terrains situés dans la tranche 1 ayant pris plus de temps de prévu, du fait notamment de la complexité des accords amiables qui prévoyaient des échanges fonciers, et des complexités techniques étant apparues, notamment en termes de gestion des eaux pluviales, la Commune a dû revoir son calendrier prévisionnel. La procédure de marchés publics sera ainsi mise en œuvre au cours du 3ème trimestre 2015 avec pour objectif un commencement de travaux à la fin de l'année.

Dans ces conditions, la Commune souhaite prolonger la durée de portage au-delà du 21 septembre 2015.

Par ailleurs, au regard des ajustements apportés au projet d'aménagement pour tenir compte des emprises foncières réellement mobilisables, il est nécessaire de modifier à la marge le périmètre d'intervention de l'EPF (annexe 2).

Le présent avenant organise donc la poursuite du partenariat entre la Commune d'Arvert, la Communauté d'agglomération Royan Atlantique et l'EPF en prolongeant la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2018.



**AVENANT N°1  
À LA CONVENTION PROJET N° CP 17-12-008  
DE MAITRISE FONCIERE DU « FIEF DE VOLETTE »**

**ENTRE**

**LA COMMUNE D'ARVERT,**

**ET**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE**

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

**ENTRE**

La Commune d'Arvert, dont le siège est situé Place Jacques Lacombe – 17530 Arvert, représentée par son Maire, Monsieur Michel PROUZEAU, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° ..... en date du .....

Ci-après dénommée « la Commune »

d'une part, et

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, dont le siège est situé 107 avenue de Rochefort - 17201 Royan cedex, représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre TALLEU, dûment habilité par la délibération du Conseil communautaire n° ..... en date du .....

Ci-après dénommée « la Communauté d'agglomération »

d'autre part, et

L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 18-22 boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2015-.... du .....

Ci-après dénommé « l'EPFF » ;

**d'autre part.**

**PRÉAMBULE**

Le 21 septembre 2012, la Commune d'Arvert, la Communauté d'agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes ont signé une convention-projet confiant à ce dernier une mission de portage foncier des terrains situés dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) dite du « Fief de Volette ».

Le Fief de Volette est une « dent creuse » d'environ 8 hectares située à proximité du centre-bourg d'Arvert.

Le dossier de création de la cette ZAC avait été approuvé en août 2007 et le dossier de réalisation adopté en juillet 2011. La Commune a depuis fait le choix de réaliser les aménagements en régie.

L'intervention de l'EPFF permet actuellement à la Commune de disposer de la maîtrise foncière d'un peu plus d'1,5 hectares sur la Tranche 1 de la ZAC, en complément de l'hectare dont elle est déjà propriétaire.

La convention-projet prévoyait que la Commune conduise l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 2012-2013 : Procédure de marchés publics pour procéder à la viabilisation des terrains par la Commune d'ARVERT ;
- 2014-2015 : Début des travaux sur la tranche 1.

Pour autant, la durée de la convention avait été fixée à 3 ans, l'ensemble des reventes des biens acquis par l'EPFF devant donc être réalisé avant le 21 septembre 2015.

L'acquisition des terrains situés dans la tranche 1 ayant pris plus de temps de prévu, du fait notamment de la complexité des accords amiables qui prévoyaient des échanges fonciers, et des complexités techniques étant apparues, notamment en termes de gestion des eaux pluviales, la Commune a dû revoir son calendrier prévisionnel. La procédure de marchés publics sera ainsi mise en œuvre au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 avec pour objectif un commencement de travaux à la fin de l'année.

Dans ces conditions, la Commune souhaitait prolonger la durée de portage au-delà du 21 septembre 2015.

Par ailleurs, au regard des ajustements apportés au projet d'aménagement pour tenir compte des emprises foncières réévaluables, il est nécessaire de modifier à la marge le périmètre d'intervention de l'EPFF (annexe 2).

Le présent avenant organise donc la poursuite du partenariat entre la Commune d'Arvert, la Communauté d'agglomération Royan Atlantique et l'EPFF.

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

**ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPFF**

**1.1 - Les principes directeurs de l'action de l'EPFF**

*Il est nécessaire de intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à la suite du PRÉAMBULE.*

Les interventions de l'EPFF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres-bourgs et 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-bourgs et des centres-villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles ; les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires, 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 le 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, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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 accompagnés.

## 1.2 - Les études

**Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF. En conséquence, l'article 4 - LES ETUDES est modifié comme suit :**

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

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.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

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

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

### 1.3 Les conditions de tarification et de cession

**Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.**

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 8 - LA DEMARCHE DE REVENTE avec le numéro 8.3 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°1, et pour la période postérieure à cette date »*

*Il n'est produit aucun effet qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais de actualisation pour la période antérieure à cet avenant est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.*

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2014-37 des Conseils d'administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014. La contribution aux frais de structure s'établit à 0,5 % du montant des dépenses supportées, sans plafond de 20 000€.

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.



➤ Le taux est majoré de 0.5 % pour les conventions de projet avec des communes ne découlant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centres-bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

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. Par ailleurs, les collectivités de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

La Collectivité 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 la présente :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien et les cofinancements d'études éventuels.

Si, de sa propre initiative, la Collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations, postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la Collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

#### **ARTICLE 2 - MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour mettre à jour les engagements de la Commune concernant la mise en œuvre du projet. En conséquence, l'article 3.2 - Les engagements de la Commune est complété comme suit :*

La Commune s'engage à conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 : Mise en œuvre par la Commune d'une procédure de marchés publics pour recruter les entreprises en charge de la viabilisation des terrains de la phase 1 de la ZAC (annexe 3) ;
- Fin 2015 : Rachat à l'EPF par la Commune des emprises foncières concernées par la phase 1A et lancement des travaux correspondant.
- Fin 2017 : Rachat à l'EPF par la Commune des emprises foncières concernées par la phase 1B et lancement des travaux correspondant.
- 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 : Mise en œuvre par la Commune d'une procédure de marchés publics pour recruter les entreprises en charge de la viabilisation des terrains de la phase 2 de la ZAC
- Fin 2018 : Rachat à l'EPF par la Commune des emprises foncières concernées par la phase 2 et lancement des travaux correspondant.

#### **ARTICLE 3 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 15 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :*

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2018, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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 conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

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

La Commune d'Arvert  
Représentée par son Maire  
Michel PRIOUZEAU

La Communauté d'agglomération  
Royaum Atlantique  
Représentée par son Président  
Jean-Pierre TALLIEU

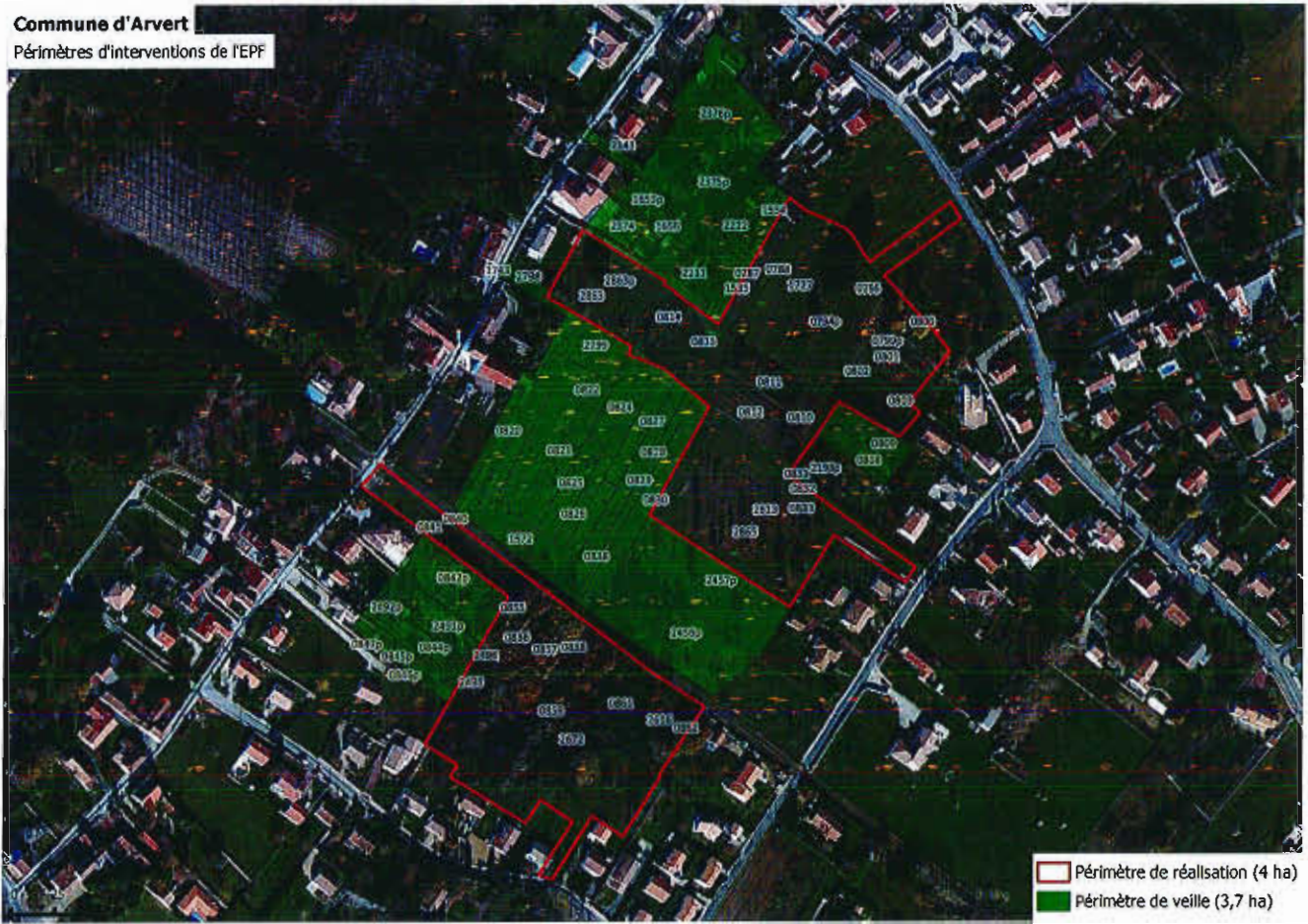
L'Établissement public foncier  
de Poitou-Charentes,  
Représenté par son Directeur général,  
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier. Monsieur Hubert BLAISON  
n° ..... du .....

Annexe n°1 : Convention projet signée le 25 octobre 2012  
Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention.  
Annexe n°3 : Plan d'aménagement prévisionnel Phase 1

**Commune d'Arvert**

**Périmètres d'interventions de l'EPF**



## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-..43

**Approbation de l'avenant n°1 à la convention projet n° CP 17-12-20  
relative à la convention-cadre n° CC 17-09-002  
portant sur la maîtrise foncière du « Quartier de l'Electricité » de Royan  
conclue avec la Communauté d'agglomération Royan Atlantique**

Le conseil d'administration de l'Etablissement 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°, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention entre la Communauté d'agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le Directeur général à signer l'avenant n°1 à la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation  
à Madame la Préfète de Région

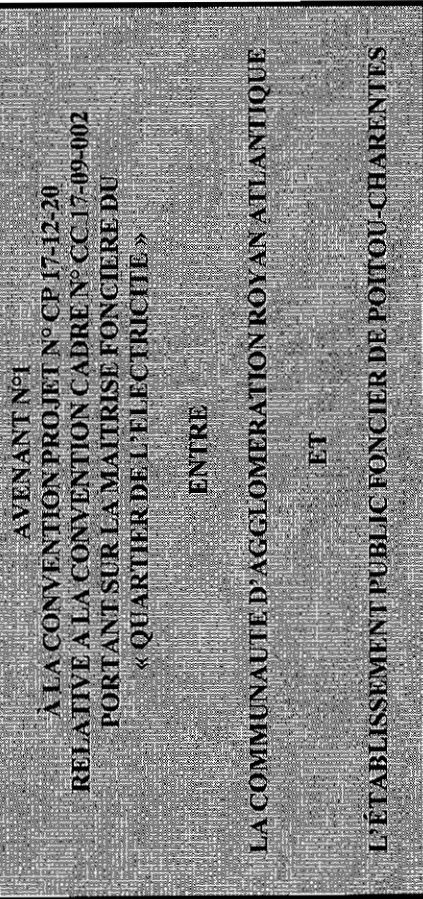
Poitiers, le **22 JUIN 2015**  
La Préfète,



**Christiane BARRET**

22 JUN 2015

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018



**ENTRE**

La Communauté d'agglomération Royan Atlantique, dont le siège est situé 107 rue de Rochefort - 17201 ROYAN cedex, représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre TALLIEU, dûment habilité par la délibération du Conseil communautaire n° ..... du ..... d'une part, et Ci-après dénommée « la Communauté d'agglomération »

L'établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 18-22 boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2015-... du ..... d'autre part.

**PRÉAMBULE**

Par décision du Conseil communautaire du 23 novembre 2012, la Communauté d'agglomération Royan Atlantique a décidé d'engager, dans le cadre de son projet de gare intermodale de Royan et avec l'assistance de l'EPF de Poitou-Charentes en tant qu'opérateur foncier, une démarche de reconversion d'anciens locaux et terrains propriétés d'EDF situés à proximité de la gare de Royan.

L'intervention de l'EPFF devait permettre la maîtrise foncière d'une emprise d'environ 6 300 m<sup>2</sup> avec pour objectif d'y développer un panel d'activités à proximité de la gare réaménagée et redynamisée. Une étude de la SEMDAS, réalisée octobre 2012, envisageait ainsi la création :

- de logements, notamment du locatif conventionné, afin que la Commune de Royan puisse atteindre ses obligations en matière de parc social ;
- de services en lien avec le fonctionnement de la gare intermodale ou liés au tourisme d'affaires, en rez-de-chaussée des logements ;
- de locaux d'activités tertiaires, afin de diversifier le tissu économique et d'accompagner des créateurs et des jeunes entreprises ;
- d'un hôtel-restaurant 3\* et d'un espace de séminaires afin de diversifier l'offre d'hébergement et d'accompagner le développement économique, en lien avec la proximité de la gare et du centre urbain.

La convention projet, signée le 19 décembre 2012, prévoyait que la Communauté d'agglomération conduise l'opération « dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues par l'étude SEMDAS » et « selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 2013 : Réalisation des études préalables (diagnostic, programmation, conception et faisabilité architecturale, urbaine, technique et financière) sur l'ensemble du périmètre de projet, en partenariat avec les différents acteurs concernés (Ville de Royan, chambres consulaires, gestionnaires de réseaux...) et en y associant les habitants ;
- 2013/2014 : Définition du projet (localisation, programme, scénarios de conduite du projet, coûts) ;
- 2014/2015 : Choix du mode de réalisation (vente des terrains à un opérateur global, procédure de permis d'aménager ou de ZAC...)

La durée de la convention avait ainsi été fixée à 5 ans, l'ensemble des reventes des biens acquis par l'EPFF devant être réalisé avant le 19 décembre 2017.

Si l'EPFF dispose aujourd'hui de la maîtrise foncière de l'ensemble du secteur de projet, la dernière acquisition devant être régularisée au cours dernier trimestre de l'année 2015, la Communauté d'agglomération n'a, pour sa part, pas été en mesure de poursuivre plus avant la réflexion sur l'opération.

Informée de la capacité dont bénéficie désormais l'EPFF pour engager des études de préféabilité dans le cadre de ses interventions foncières (PPI 2014-2018), la Communauté d'agglomération a sollicité l'EPFF en ce sens par courrier du 13 mai 2015.

Dans ces conditions, le calendrier prévisionnel de réalisation du projet doit être revu et la durée de portage prolongée.

En outre, compte tenu du coût de démolition de l'ensemble des bâtiments et de l'étude de préféabilité à mener, il est nécessaire d'accroître sensiblement l'engagement financier de l'EPFF.

Le présent avenant organise donc la poursuite du partenariat entre la Communauté d'agglomération Royan Atlantique et l'EPFF.

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

**ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPFF**

**1.1 - Les principes directeurs de l'action de l'EPFF**

*Il est nécessaire d'intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à la suite du PRÉAMBULE.*

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

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.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

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

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

### 1.3 Les conditions de tarification et de cession

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 - LA DEMARCHE DE REVENTE avec le numéro 9.3 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°1, et pour la période postérieure à cette date »*  
*Elles ne produisent d'effet qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cet avenant est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.*

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2014-37 des Conseils d'administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014.

La contribution aux frais de structure s'établit à 0,5 % du montant des dépenses supportées, sans plafond de 20 000€.

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 N.A),
  - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres-bourgs et 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-bourgs et des centres-villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires, 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 le 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, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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 accompagnés.

### 1.2 - Les études

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF. En conséquence, l'article 5 - LES ETUDES est modifié comme suit :*

- 2016 : Définition du projet (localisation, programme, scénarios de conduite du projet, coûts) et choix du mode de réalisation (vente à un ou des opérateurs, aménagement en régie...);
- 1<sup>er</sup> semestre 2017 : Lancement d'un ou de plusieurs appels à projet;
- 2<sup>nd</sup> semestre 2017 : Signature des compromis de vente entre les opérateurs et l'EPF sur la base des cahiers des charges et dépôt des permis de construire par les opérateurs.
- 2018 : Signature des actes de vente avec les opérateurs.

**ARTICLE 3 - MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour tenir compte des travaux de démolition à réaliser sur le site et des charges liées à la prolongation de la durée de portage (impôts fonciers). L'engagement financier de l'EPF passe ainsi de 2 500 000 à 3 000 000 euros. En conséquence, l'article 13.1 – L'engagement financier de l'EPF est modifié comme suit :*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF est de trois millions d'euros hors taxes (3 000 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

**ARTICLE 4 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 15 - LA DUREE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :*

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2020, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Communauté d'agglomération ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

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

La Communauté d'agglomération  
Royan Atlantique  
Représenté par son Président,  
**Jean-Pierre TALLIEU**

L'Établissement public foncier  
de Poitou-Charentes,  
Représenté par son Directeur général,  
**Philippe GRALU**

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **Monsieur Hubert BLAISON**

➤ 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.

➤ Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne découlant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centres-bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

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. Par ailleurs, les collectivités de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

La Collectivité 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 la présente :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien et les cofinancements d'études éventuels.

Si, de sa propre initiative, la Collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la Collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.



**ARTICLE 2 - MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNUNAUTE D'AGGLOMERATION**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour adapter les éléments relatifs au projet et mettre à jour les engagements de la Communauté d'agglomération concernant la mise en œuvre du projet. En conséquence, l'article 4.2 - Les engagements de la Communauté d'agglomération est complété comme suit :*

La Communauté d'agglomération s'engage à conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 2<sup>nd</sup> semestre 2015 : Réalisation, sous maîtrise d'ouvrage EPF, en partenariat avec la Communauté d'agglomération, d'une étude de préaisabilité (élaboration de scénarii intégrant des plans de composition, des programmations et des bilans financiers, définition d'un avant-projet, recherche d'opérateurs potentiels...) sur l'ensemble du secteur de projet et en partenariat avec les différents acteurs concernés (Communauté d'agglomération, Commune de Royan, chambres consulaires, gestionnaires de réseaux...) et en y associant les habitants ;



-  Périmètre de veille
-  Périmètre de réalisation

## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-<sup>144</sup>

**Approbation de l'avenant n°3 à la convention projet N°CCP 17-10-004 avec la ville de La Rochelle, ainsi que des conventions opérationnelles « Rompsay » et « Sautel-Boulevards » avec la commune de La Rochelle et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle**

Le conseil d'administration de l'Etablissement 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°, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014

Vu la convention projet N°CCP 17-10-004, modifiée par ses avenants n°1 et n°2

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°3 à la convention entre la Commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- APPROUVE les projets de convention « Rompsay » et « Sautel-boulevards » entre la Commune de La Rochelle, la Communauté d'agglomération de la Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes
- AUTORISE le Directeur général à signer cet avenant et ces conventions.
- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

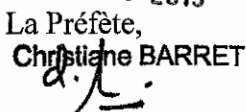
Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **22 JUIN 2015**  
La Préfète,  
Christiane BARRET





**PRÉFECTURE DE LA RÉGION  
POITOU-CHARENTES - SGAR**

Place Aristide Briand  
86021 POITIERS CEDEX

**Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'administration**

Séance du mardi 16 juin 2015

**Approbation de l'avenant n°3 à la convention projet N°CCP 17-10-004  
avec la ville de La Rochelle, ainsi que des conventions opérationnelles  
« Rompsay » et « Sautel-Boulevards » avec la commune de La Rochelle et  
la Communauté d'Agglomération de La Rochelle**

**22 JUIN 2015**

La commune de La Rochelle a souhaité s'engager dans un projet de restructuration urbaine globale et de densification de ses boulevards, notamment les boulevards Joffre, Sautel et Rompsay. A ce titre, et en application de la convention cadre n°17-09-001 entre l'EPF et la Cda de La Rochelle, la commune avait sollicité en 2009 l'intervention de l'EPF concrétisée par une convention large sur l'ensemble de ces axes signée en 2010 - convention projet CCP n°17-10-004.

*Le texte de la convention et ses objectifs initiaux*

Par la présente, la Commune adhère à la convention-cadre n° CC 17 - 09 - 001 signée le 05/11/09 entre l'EPF PC et la Cda La Rochelle ci-après annexée (annexe n°1).

À ce titre, la Commune acceptait l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre.

La Commune s'engageait à œuvrer pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2. de la convention-cadre, à savoir :

- la constitution d'un portefeuille foncier pour permettre, d'ici 2020, la réalisation de l'objectif annuel du PLH de 420 logements locatifs aidés tels que définis par l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat, selon la territorialisation prévue ;
- la constitution de réserves foncières visant à assurer à moyen terme le développement d'opérations mixtes (locatifs publics, logements privés, accession à la propriété, accession sociale, logements spécifiques à destination des saisonniers, jeunes travailleurs, gens du voyage, logements d'urgence, etc.) ;
- l'observation du foncier.

Ces objectifs ambitieux avaient été retenus car l'agglomération de la Rochelle et sa ville centre est- considérée par l'Etat comme une zone tendue et le besoin en logements estimé restait très élevé. Il avait été décidé d'intervenir en densification des boulevards afin de libérer

du foncier densifiable et ainsi augmenter le nombre de logements en requalification urbaine, et ainsi ralentir la tendance à l'étalement urbain.

La convention initiale donnait à l'EPF une mission de négociation amiable sur les emprises des boulevards, la ville s'engageant sur des objectifs de densification et d'utilisation optimale des fonciers, en optimisation des règles du PLU et de manière générale pour répondre aux besoins en logement de la commune.

Aspects fonciers

La convention prévoyait uniquement un périmètre de veille foncière, comprenant la quasi-totalité des boulevards périphériques de La Rochelle. L'EPF a dans le cadre de cette convention acquis plusieurs biens dans le cadre d'acquisitions amiables et de préemption.

Suite aux évolutions de projet impulsées par la Ville depuis mai 2014, l'EPF a souhaité que cette dernière prenne le temps de formaliser ses attentes et ses orientations. Deux avenants de six mois chacun ont donc été signés entre l'EPF et la Ville pour permettre une réorientation de la collaboration tout en préservant les objectifs de politique de développement de l'offre de logement. En particulier, selon les termes de la convention de 2010, un abandon de projet implique une obligation de rachat immédiat de la collectivité, et une évolution substantielle doit faire l'objet d'un accord entre les parties, actée dans un avenant pour que l'EPF puisse continuer sa mission.

L'intervention foncière de l'EPF a été stoppée dès mai 2014. Aucune acquisition n'a été réalisée depuis lors, et de nouvelles démarches n'ont été réalisées que dans des cas spécifiques, explicités ci-après.

L'ensemble de ces interventions, avec des acquisitions s'échelonnant de 2011 à février 2014, aboutit à des propriétés de l'EPF dispersées mais en règle générale situées à des endroits stratégiques à moyen terme (2 à 3 ans) dans la perspective de production de logements abordables, sur quatre sites.

La convention a permis des acquisitions foncières pour un montant de plus de 4,5 M€. Aucune revente n'a pour l'instant été réalisée.

Aspects projets

Sur les boulevards sur lesquels l'intervention de l'EPF a été effective, la commune a engagé parallèlement une démarche de précision et de définition d'un projet, avec un prestataire unique.

Les éléments de projet sont donc les suivants :

- Îlot Joffre : une étude d'organisation urbaine a été réalisée sur le quartier « Rompsay » au nord du canal, définissant le plan d'organisation prévu de l'ensemble des fonciers, avec notamment la réalisation d'un espace vert central en front de canal, réalisé par la déviation de la rue de Périgny. L'étude a été validée et a fait l'objet d'une traduction réglementaire dans le PLU, avec notamment la définition des hauteurs de bâtiments, de leur largeur, du taux d'espaces verts. Les partis d'aménagement ont été très divers, allant d'immeubles de 11 étages à actuellement environ 3 à 7 étages. Le nombre de logements évoluant de 300 à 180 à ce stade.

Une nouvelle étude a été commandée par la Ville en 2014 dont les résultats n'ont pas encore été finalisés par la Ville.

- « Ilot Robinet » : la Ville ayant demandé à l'EPF de préparer une cession directe à un opérateur, des propositions de schémas de composition seront examinées par la Ville et l'EPF, de manière optimale par rapport au PLU (saturation des droits à construire).
- Pour l'« Ilot Jardins familiaux », le projet n'est pas encore défini et une étude pré-opérationnelle est en cours.

L'objectif, pour l'ensemble des projets, était la réalisation d'opérations denses selon un PLU qui, sur Sautel, devait prévoir une hauteur en R+5 en front de boulevard, et sur Joffre devait être très largement augmenté avec des hauteurs dépassant de façon importante le R+5.

#### *La fin de la convention initiale*

Dès mai 2014, l'EPF a engagé avec la Ville des discussions pour envisager l'avenir du partenariat. Après un premier avenant de six mois en mars 2014, la convention se terminant fin 2014 et au vu des enjeux particulièrement prégnants en termes de logements sur la Ville de La Rochelle, l'EPF a souhaité proposer un nouvel avenant prorogant la convention jusqu'en juillet 2015 considérant que ce temps devait être mis à profit pour permettre aux projets d'être formalisés. Il est donc préconisé d'orienter l'avenir du partenariat de l'EPF avec la Ville vers une convention relative au boulevard Sautel avec une extension rue Emile... pour des accompagner des programmes de densification, une convention de veille et de reconversion sur le boulevard Rompsay et enfin un avenant final de prorogation du portage par l'EPF des biens acquis sur l'îlot Joffre pour environ un an, jusqu'en septembre 2016.

#### *La continuation du partenariat*

Il est proposé de continuer ce partenariat, sur de nouveaux projets et en préparant la sortie des fonciers existants, au regard de l'avancement de la collectivité :

- Sur Sautel-Boulevards, il est proposé de prolonger le portage le temps de la finalisation des dernières acquisitions et de la cession. Un nouveau site stratégique sur le boulevard Normandin serait ajouté
- Sur Rompsay, il s'agit d'une nouvelle convention sur des bases renouvelées
- Sur Joffre, enfin, la commune n'est pas assez avancée dans la définition de son projet, qui n'offre pas une densité suffisante au regard de la situation du foncier, de son coût et des besoins. Il est donc proposé un simple avenant d'attente, durant lequel l'EPF ne réalisera aucune action, et à l'issue duquel l'action foncière redémarrera ou les fonciers seront cédés selon les dispositions de la convention, selon l'aboutissement du projet tel qu'il sera présenté à l'EPF à l'approche de la fin de la convention

**Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-....

**Approbation de l'avenant n°3 à la convention projet N°CCP 17-10-004 avec la ville de La Rochelle, ainsi que des conventions opérationnelles « Romspsy » et « Sautel-Boulevards » avec la commune de La Rochelle et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle**

Le conseil d'administration de l'Etablissement 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°, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014

Vu la convention projet N°CCP 17-10-004, modifiée par ses avenants n°1 et n°2

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°3 à la convention entre la Commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- APPROUVE les projets de convention « Romspsy » et « Sautel-boulevards » entre la Commune de La Rochelle, la Communauté d'agglomération de la Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes
- AUTORISE le Directeur général à signer cet avenant et ces conventions.
- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation à Madame la Préfète de Région Poitiers, le

La Préfète,

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

**AVENANT N°3 A LA CONVENTION DE PROJET N°CCP 17-10-004 D'INTERVENTION EN MILIEU DIFFUS PORTANT DENSIFICATION DES BOULEVARDS**

Entre

La Commune de La Rochelle, dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par son maire, Monsieur Jean-François FOUNTAINE - ..... , autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ..... ;  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

et  
L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comptable, 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 « l'EPF » ;

d'autre part

**PRÉAMBULE**

La convention

La commune a souhaité s'engager dans un projet de restructuration urbaine globale et de densification de ses boulevards, notamment les boulevards Joffre, Sautel et Romspsy. A ce titre, et en application de la convention cadre n°17-09-001 entre l'EPF et la CdA de La Rochelle, la commune avait sollicité en 2009 l'intervention de l'EPF concrétisée par une convention large sur l'ensemble de ces axes signée en 2010 - convention projet CCP n°17-10-004. Une partie des engagements sont repris dans une nouvelle convention signée concomitamment, ceux relatifs à l'Ilot Joffre restent sur la présente convention.

La convention initiale donnait à l'EPF une mission de négociation amiable sur les emprises des boulevards, la ville s'engageant sur des objectifs de densification et d'utilisation optimale des fonciers, en optimisation des règles du PLU et de manière générale pour répondre aux besoins en logement de la commune.

*Le foncier acquis*

La convention prévoyait uniquement un périmètre de veille foncière, comprenant la quasi-totalité des boulevards périphériques de La Rochelle. L'EPF a dans le cadre de cette convention acquis plusieurs biens dans le cadre d'acquisitions amiables et de préemption.

Convention opérationnelle Joffre - Romspsy - EPF - La Rochelle - CdA La Rochelle n° Vief

Aucun programme de logement n'a été en mesure d'être ni conçu, ni construit à fin 2014.

L'intervention foncière de l'EPF a été stoppée dès mai 2014. Aucune acquisition n'a été réalisée depuis lors, et de nouvelles démarches n'ont été réalisées que dans des cas spécifiques, explicités ci-après.

L'ensemble de ces interventions, avec des acquisitions s'échelonnant de 2011 à février 2014, a abouti à des propriétés de l'EPF dispersées mais en règle générale situées à des endroits stratégiques à moyen terme (2 à 3 ans) dans la perspective de production de logements abordables=

- « Ilot Joffre » : l'EPF est propriétaire de deux parcelles pour 2910 m<sup>2</sup>, complétant les propriétés de la Ville déjà propriétaire d'environ 10 000 m<sup>2</sup>. Sur ce site stratégique, en continuité directe avec le centre-Ville, l'intervention de l'EPF a permis d'avancer significativement vers une maîtrise foncière globale de l'Ilot. La Ville a engagé des discussions avec les propriétaires des parcelles restantes. Une acquisition d'une emprise commerciale en vue du déménagement de l'entreprise pourrait être envisageable par l'EPF. Toutes ces démarches sont en cours.
- Les autres sites sont transférés sur une nouvelle convention, concomitamment.

La convention a permis des acquisitions foncières pour un montant de plus de 4,5 M€. Aucune revente n'a pour l'instant été réalisée.

#### Projets envisagés

L'objectif, pour l'ensemble des projets, était la réalisation d'opérations denses conformément au PLU qui instituait des zones de densifications le long des boulevards urbains.

Les éléments de projet sont les suivants :

- Ilot Joffre : une étude d'organisation urbaine a été réalisée sur le quartier « Romspsay » au nord du canal et à l'Est du site. Parallèlement, une étude a défini un projet sur le site en lui-même, en cohérence avec le projet de Romspsay et notamment la déviation de la rue de Périgny.
- Une nouvelle orientation du projet Joffre a été prise en début d'année afin d'accueillir sur ce site un équipement public : le conservatoire de musique et de danse. De fait la nouvelle programmation indiquée serait de l'ordre de 200-230 logements.

Les objectifs du présent avenant

L'avenant est signé concomitamment à la reprise des engagements sur le boulevard Sautel dans une convention spécifique, et à une nouvelle convention sur le secteur de Romspsay.

Suite aux discussions entre la commune et l'EPF pour déterminer l'évolution du portage foncier de l'EPF, la commune a présenté un projet avec l'implantation du conservatoire sur site, avec en conséquence une réduction du nombre de logements.

Les dispositions de la convention s'appliquent donc en principe toujours. Elles impliquent en particulier le rachat du foncier à son échéance, soit le 31 juillet 2015, et en cas d'abandon ou de modification substantielle du projet le paiement d'un montant de 10% du prix de cession des terrains acquis, et ce, en sus des dispositions concernant le paiement des frais d'actualisation.

Etant donnés les enjeux de production de logement abordable, et d'insuffisance de l'offre pour les ménages de la commune, l'intervention de l'EPF, dans le cadre d'un partenariat avec des obligations précises des deux parties, a toujours un sens. C'est la raison pour laquelle les projets de la convention précédente, en dehors du secteur Joffre, ont été repris dans de nouvelles conventions et feront l'objet d'un partenariat sur des bases renouvelées, pour la bonne exécution des ambitions de la collectivité et la sortie efficace et selon les objectifs initiaux des fonciers acquis.

Sur le secteur Joffre en l'espèce, et au regard de l'importance du partenariat, le présent avenant proposé, en sus de la précédente prolongation de 7 mois lors de l'avenant n°2, une nouvelle prolongation, à titre purement temporaire et sans qu'une action en commun soit réalisée.

Les fonciers portés sont déconstruits, leur gestion est assurée, leur portage continue et aucune intervention foncière dans le cadre du présent avenant n'est prévue dans un premier temps.

La collectivité pourra, lors de la convention, transmettre à l'EPF une nouvelle version du projet. Si ce projet correspond aux objectifs de la convention et aux principes directeurs de l'EPF en termes de production de logements, de maîtrise des coûts de sortie, de qualité urbaine, de densité et d'optimisation de l'utilisation du foncier, une nouvelle convention pourra être signée reprenant les objectifs de la présente et les fonciers acquis dans ce cadre, ainsi que les obligations qui s'y rattachent. L'EPF pourra, dans ce cadre, acquérir d'autres fonciers sur l'assiette du projet. La commune pourra aussi se porter acquéreur des fonciers qui sont propriété de l'EPF au titre de la convention pour réaliser le projet selon les conditions de celle-ci.

Si un projet ne correspondant pas aux objectifs de la convention est produit, ou si aucun nouveau projet n'est communiqué, la commune rachètera le foncier au titre de ses obligations conventionnelles, et selon le prix défini dans la convention. Les dispositions relatives aux pénalités et remboursement de frais d'actualisation trouveront toujours à s'appliquer.

Il est ici indiqué qu'un projet d'au moins 200 logements sur le site « Joffre » sera réputé répondre aux objectifs de la convention, même si pour l'optimisation du foncier et de l'équilibre économique, un nombre plus important pourra être présenté.

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

##### ARTICLE 1. – DUREE

Le premier alinéa de l'article 16 est modifié :

La rédaction antérieure précisait :

La présente convention est prorogée jusqu'au 31 juillet 2015.

La nouvelle rédaction est la suivante :

La présente convention est échuë au 30 septembre 2016.

##### ARTICLE 2. – PERIMETRES

**Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour prendre en compte le transfert vers une nouvelle convention des biens acquis par l'EPF sur les boulevards Sautel et Robinet, concomitamment à la signature du présent avenant.**

**En conséquence, l'article 3 - LE PERIMÈTRE D'INTERVENTION est réécrit comme suit :**

3.1 Périmètre de veille

Ce périmètre correspond au projet « Joffre » (en vert sur la carte en annexe).

Sur ce périmètre, l'EPF est en capacité d'acquérir ou de préempter des biens.

Cependant, il n'est pas prévu d'engagement d'une démarche active.

Le DPU reste délégué à l'EPF.

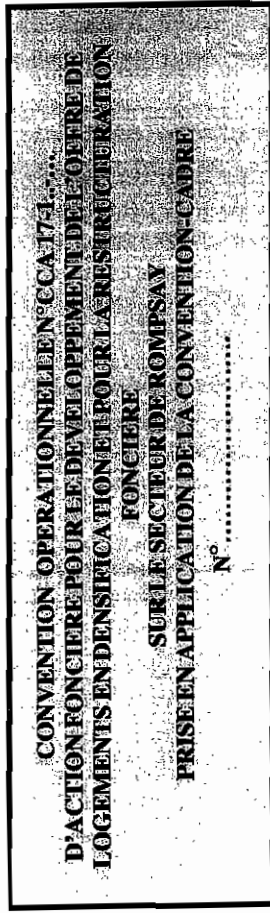
Fait à ....., le ....., en 3 exemplaires originaux

La Commune de La Rochelle  
représentée par son Maire,

Jean-François FOUNTAINE

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

Philippe GRALL



Entre

La Commune de La Rochelle, dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par son adjoint au maire, Monsieur Jean-Philippe PLEZ - ..... , autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

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

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel - 17 000 LA ROCHELLE- représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....  
Ci-après dénommée « la Cda » ;

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 « l'EPF » ;

d'autre part

**PRÉAMBULE**

La commune de La Rochelle fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

## La Commune de la Rochelle

La Ville de La Rochelle, ville-centre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, comptait en 2011 74 880 habitants, en diminution de 0,2%/an en moyenne entre 1999 et 2011.

Cette évolution est due en partie au desserrement résidentiel, en partie à l'attractivité pour les jeunes ménages des communes périphériques de l'Agglomération dont la population a augmenté de 0,6%/an dans la même période, voire au-delà de l'agglomération. Cette évolution n'est pas sans incidence sur le service public scolaire. L'évolution est plus marquée encore entre 2006 et 2011, avec une évolution de -0,6%/an.

La ville de La Rochelle représente une part importante de la construction neuve en promotion immobilière et en collectif de l'agglomération, avec au total un rythme de construction entre 2002 et 2012 de 456 logements/an. Entre 2009 et 2013, 1 149 logements locatifs sociaux ont été réalisés.

La ville se caractérise par une très forte attractivité résidentielle pour les hauts revenus, un certain nombre de programmes neufs ayant été réalisés récemment, en diffus ou dans le cadre de programmes sur des zones spécifiques. Elle possède une structure très forte autour de son centre ancien sauvegardé et du vieux port, avec cependant une transition assez rapide vers des secteurs pavillonnaires et d'activité le long des boulevards, vers l'Est notamment.

## Le Projet de la Commune :

La commune a engagé une démarche de définition d'un projet sur le site de Rompsay, intégrée au PLU lors de la modification du 27 février 2014. L'engagement concret de celui-ci, qui respecte dans la plus grande mesure la trame viaire existante, a commencé à travers quelques opérations en diffus, sur des foncteurs qui ont pu se libérer et qui offriraient une certaine commercialité.

La commune souhaite, à travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPF, réaliser la maîtrise d'lots stratégiques pour la réalisation de l'opération.

De manière générale, la commune souhaite à terme s'engager dans une démarche active pour la réalisation de cette opération structurante. Dans l'intervalle, elle souhaite bénéficier d'une action foncière cohérente et efficace, pour pouvoir le moment venu disposer des foncteurs et des conditions qui lui permettront de mener à bien cette opération.

## L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. 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 bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;

- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- ◆ maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- ◆ favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- ◆ accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- ◆ soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- ◆ favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le 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, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

**L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le 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.

d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envolée des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

L'agglomération de La Rochelle connaît en effet un contexte de marché immobilier très tendu dont les principales raisons sont, notamment, une rareté des biens bâtis et des terrains ainsi que des prix élevés, un marché locatif élevé, une forte demande en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périphériques y compris en demande sociale.

C'est pour cette raison, à travers ses compétences, que la Communauté d'agglomération de La Rochelle mène depuis de nombreuses années une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste.

Cela s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un second programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat plus efficace en matière de construction de logements sociaux.

En 6 années de PLH (2008 / 2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 330 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 600 logements sociaux ont ainsi été financés par la Communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la CdA a engagé sa révision afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses encore plus appropriées face au desserrement résidentiel constaté depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par là même, elle entend agir à l'encontre d'un phénomène de vieillissement de la population sur la ville-centre comme sur les communes des premières et deuxième couronnes mais également inverser la stagnation, quand ce n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en partie liées à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la CdA sont les suivants :

- diversifier l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- intégrer le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;
- organiser les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
- assurer le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements toutes catégories confondues ;
- continuer la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de logements locatifs intermédiaires et d'accès abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni au parc privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur le territoire ;
- définir et asseoir le rôle et le positionnement de la CdA comme pilote et fédérateur des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du peuplement en créant, notamment, un observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement.

Convention opérationnelle EPF →+++--+ CdA La Rochelle n° VAE

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

### ARTICLE 1. – OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

Article 1.1. – Rappel de la convention cadre relative à la politique de l'habitat, à la mise en place d'une stratégie foncière et à la mise en application du PPI

La CdA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-XXX signée le XXX, conformément aux délibérations du conseil communautaire du XXX et du conseil d'administration XXX,

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CdA, il est d'ores et déjà envisagé que le partenariat porte sur des projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et plus généralement à la qualification de tissus urbains dégradés ou en perte d'affection. L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économe de l'espace, ce mode

Convention opérationnelle EPF →+++--+ CdA La Rochelle n° VAE

Cohérents avec les orientations du PPI 2014-2018 de l'EPF, ces objectifs constituent le socle de la convention cadre.

La Cda de La Rochelle s'engage par ailleurs à :

- contribuer au succès naturel de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et appuyer la réalisation concrète du projet dans les meilleurs délais possibles ;
- déléguer sur demande de la Commune, sur les périmètres de veille et de réalisation de la présente convention, le droit de préemption, là où il est institué, à l'EPF en vue de négociation et d'acquisition facilitée ;
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre 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 ;
- faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets, objets 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.

#### **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

Cet article détermine les différents périmètres d'intervention, leur localisation et les projets qui s'y rattachent.

Pour la délégation du droit de préemption, l'EPF transmettra le plan cadastral et la liste des parcelles qui feront l'objet d'une délégation du droit de préemption urbain à la Cda.  
De même, en cas d'exercice du droit de préemption urbain ou d'acquisition foncière par toute autre voie, l'EPF informera la Collectivité et la Cda du suivi de la démarche (date de la décision, prix d'acquisition, recours éventuel, etc).

#### **2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre correspond aux zones teintées en vert sur la carte en annexe.

- **Projet 1** : « Quartier de Rompsay »

Site : Zone objet de l'étude de la commune.

Projet : Un projet a été défini par la commune dans le cadre d'une étude de programmation définissant un plan masse précis. Le PLU a été adapté en conséquence. Un certain nombre d'emprises devraient muter à l'horizon 2017 et des promoteurs ont déjà lancé quelques opérations (non encore livrées). L'EPF pourra intervenir sur opportunité si un foncier stratégique devient disponible ou risque de muter dans un sens non cohérent avec le projet. Il n'est pas prévu de réalisation d'études sur ce projet, les opérations devront respecter les spécifications de l'étude ou présenter une programmation similaire.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord préalable de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

#### **ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de SIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (6 000 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

#### **ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION**

##### **4.1 - Durée de la convention**

La convention est échuë au 31 décembre 2017. Cependant, la continuation du portage de l'EPF est conditionnée, pour chacun des fonciers acquis, au déclenchement des phases opérationnelles nécessaires à la réalisation : préemption sur les biens stratégiques, déclaration d'utilité publique et expropriation, consultation et choix d'un opérateur. L'EPF pourra donc demander à la commune de prendre une décision sur l'enclenchement de la phase, et sans réponse dans un délai de 6 mois ou en cas de réponse négative, pourra demander en application de la convention le rachat du foncier en question.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la Collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

##### **4.2 - Evolution de la convention**

La présente convention peut évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études. Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

##### **4.3 – Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant la Cda, signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou son représentant et le Directeur Général de l'EPF ou son représentant. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie. La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord de l'EPF et de la Collectivité, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions



besoins, en interne par la CdA, la Collectivité ou l'EPF, ou en faisant appel à un ou plusieurs prestataires.

#### **ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE**

Sans objet

#### **ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER**

Sans objet

#### **ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION**

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la Collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la Collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer dans le cadre du PLU en cours d'élaboration :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions.

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

#### **CHAPITRE 3. – L'INTERVENTION FONCIERE**

#### **ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE**

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 Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la Collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

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

Convention opérationnelle EPF –++++– CdA La Rochelle n°  
Vérf

- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la Collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets 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.

A l'issue de ce comité de pilotage, un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

#### **4.4 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du comité de pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

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.

#### **4.5 - Transmission d'informations**

La Collectivité et la Communauté d'agglomération transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et la Communauté d'agglomération transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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.

#### **CHAPITRE 2. — Les études**

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la Collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les

Convention opérationnelle EPF –++++– CdA La Rochelle n°  
Vérf

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 Collectivité 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 font 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 Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à 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 des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce logement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention.

#### **ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par acquisition dans le cadre du droit de délaissement, conformément à la procédure en vigueur, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à solliciter auprès de la Cda la décision nécessaire à la délégation à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont cette dernière est titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Cda transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption urbain, décision déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF. La Collectivité communiquera pour sa part les éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF constituera le dossier de DUP conjointement avec la Collectivité, et avec son appui.

#### **ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la Collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sauf indication contraire, les dispositions de cet article s'appliquent pour les biens mis à disposition de la collectivité.

La Collectivité ne supportera la responsabilité de ces biens qu'à compter de la transmission de l'acte notarié par l'EPF.

#### **10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés dans la mesure de la réglementation en vigueur, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La Collectivité gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### **Gestion des locations et occupaiions**

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### **Cessation des locations et occupaiions**

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **10.1.b Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Élaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **10.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Convention opérationnelle EPF →→→→→ CUA La Rochelle n°  
Vidéf

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **10.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

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.

#### **10.2. – Assurance**

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

#### **10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité et en concertation avec elle, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, de mesures de remembrement, d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études,

Convention opérationnelle EPF →→→→→ CUA La Rochelle n°  
Vidéf

études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.  
Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la Collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

#### **ARTICLE 11. – LA CESSIION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la Collectivité ou à(aux) l'opérateur(s) qu'elle a désigné(s), suite à une mise en concurrence le cas échéant, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la Collectivité et l'EPF.

Si la Collectivité réalise cette consultation, l'EPF l'assistera à chacune des étapes. Il pourra par exemple, s'il s'agit d'un appel à projets structuré, participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la Collectivité sera invitée et associée à chaque étape.

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

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité déciderait, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la convention.

La Collectivité 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 la présente :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien et les cofinancements d'études éventuels.

Si, de sa propre initiative, la Collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un(des) opérateur(s), ces obligations postérieures à la cession pourront lui (leur) être transférées en partie dans l'acte de cession dans la mesure de ses (leurs) capacités, la Collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

#### **ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

##### **12.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité 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 dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité 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 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 Collectivité 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 Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 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 Collectivité.

##### **12.2 - 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 fonctiers 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 vente 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 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-36 et CA- 2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici retranscrites.

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**<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'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**<sup>(2)</sup> 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

<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'EPF.

<sup>(2)</sup> 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.

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.

### 1.2.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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.
- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne découlant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

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. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en creux de bourg.

## **CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 13. – LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la Collectivité, celle-ci 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 Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité 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 12.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUPFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 14. – RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable,
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

#### ARTICLE 15. — CONTENIEUX

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 3 exemplaires originaux

La Commune de

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

représentée par son Adjoint au Maire,

Jean-Philippe PLEZ

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle  
Représentée par son Président

Jean-François FOUNTAINE

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

Annexe n°1 : Convention cadre  
Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention



- « Ilot Robinet » : l'EPF est propriétaire d'une maison, pour 828 m<sup>2</sup>. Les conditions de sortie d'une opération de plusieurs dizaines de logements sont en cours d'examen entre la Ville et l'EPF.
- « Ilot Jardins familiaux » : l'EPF est propriétaire de deux propriétés, sur cet îlot en front de boulevard et en continuité à l'Est des jardins familiaux. A la demande de la commune, l'EPF a entamé, début 2015, une nouvelle démarche de négociation amiable. Des perspectives d'aboutissement sont partagées entre la Ville et l'EPF.

• « Ilot Rocade » : l'EPF est propriétaire d'une maison en front de rocade, sur un îlot identifié de plusieurs propriétés. Il est convenu entre la Ville et l'EPF que les acquisitions se poursuivent pour obtenir une maîtrise foncière complète.

La convention a permis des acquisitions foncières pour un montant de plus de 4,5 M€. Aucune révente n'a pour l'instant été réalisée.

#### Projets envisagés

L'objectif, pour l'ensemble des projets, était la réalisation d'opérations denses conformément au PLU qui instituait des zones de densifications le long des boulevards urbains.

Les éléments de projet sont les suivants :

- « Ilot Robinet » : la Ville ayant demandé à l'EPF de préparer une cession directe à un opérateur, des propositions de schémas de composition seront examinées par la Ville et l'EPF, de manière optimale par rapport au PLU (saturation des droits à construire). Le nombre de logements devrait de l'ordre de 65 logements. Les produits de sortie seraient de 37% de logements sociaux, de 17% de logements abordables avec un prix cible de 2900 euros/m<sup>2</sup>, de 41% de logements étudiants et d'un rez-de-chaussée dédié à du bureau. Le calendrier de réalisation de l'opération permettrait la livraison de cet ensemble immobilier en septembre 2018.

- Pour l'« Ilot Jardins familiaux », une étude pré-opérationnelle pour définir les conditions de sortie d'une opération. Pour l'« Ilot Rocade », la programmation pourrait être en partie économique, dans le respect et en optimisation des règles du PLU.

#### Les objectifs de la présente convention

La présente convention porte sur les îlots « Robinet », « Jardins Familiaux » et « Rocade », déjà maîtrisés en partie par l'EPF.

Elle prévoit aussi une intervention sur le boulevard Emile Normandin, à proximité de la ville d'Ayré, sur un foncier non maîtrisé par l'EPF appartenant à plusieurs propriétaires privés et pour une parcelle à la CDA.

L'objectif est d'assurer la sortie de programmes immobiliers sur l'ensemble, par la consultation commune d'opérateurs. Là où cela est nécessaire et selon ses orientations, la commune demande à l'EPF la continuation de l'intervention foncière pour aboutir à une maîtrise globale.

- Sur l'îlot « Robinet », la Ville et l'EPF se concerteront pour arrêter les modalités de cession à l'opérateur, dans la mesure où celui-ci propose un projet cohérent, conforme aux objectifs de la convention et optimisant le foncier.
- Sur l'îlot « Jardins familiaux », l'EPF acquerra à l'amiable les biens restants. Dans un délai rapide et sur accord de la collectivité, il engagera une procédure de déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation, si la négociation amiable n'avance pas de manière satisfaisante. La démolition des biens déjà acquis pourra être réalisée avant la maîtrise foncière totale.
- Sur l'îlot « Rocade », l'EPF proposera à la Ville des modalités d'acquisition sur le périmètre qu'elle aura défini. Sur sa validation, il engagera des négociations amiables

## L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. 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 bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- ◆ maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- ◆ favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- ◆ accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- ◆ soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- ◆ favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le 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



- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de vente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser des perceptions à l'EPF.

**Article 1.1. – Rappel de la convention cadre relative à la l'application de la politique de l'habitat, à la mise en place d'une stratégie foncière et à la mise en application du PPI**

La CdA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-XXX signée le XXX, conformément aux délibérations du conseil communautaire du XXX et du conseil d'administration XXX.

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CdA, il est d'ores et déjà envisagé que le partenariat porte sur des projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et plus généralement à la requalification de tissus urbains dégradés ou en perte d'affectation. L'étatement de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étatement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économe de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envolée des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

L'agglomération de La Rochelle connaît en effet un contexte de marché immobilier très tendu dont les principales raisons sont, notamment, une rareté des biens bâtis et des terrains ainsi que des prix élevés, un marché locatif élevé, une forte demande en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périphtériques y compris en demande sociale.

C'est pour cette raison, à travers ses compétences, que la Communauté d'agglomération de La Rochelle mène depuis de nombreuses années une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste.

Cela s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un second programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat plus efficace en matière de construction de logements sociaux.

En 6 années de PLH (2008 / 2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 330 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 600 logements sociaux ont ainsi été financés par la Communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la CdA a engagé sa révision afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses encore plus appropriées face au desserrement résidentiel constaté depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par là même, elle entend agir à l'encontre d'un phénomène de vieillissement de la population sur la ville-centre comme sur les communes des première et deuxième couronnes mais également renverser la stagnation, quand ce n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en partie liées à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la CdA sont les suivants :

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

**L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le 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 accompagnés.

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

## **CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 1. – OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUF, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis

- **diversifier** l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- **intégrer** le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;
- **organiser** les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
- **assurer** le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements toutes catégories confondues ;
- **continuer** la production de logements sociaux en favorisant également la réalisation de logements locatifs intermédiaires et d'**accès abordable à la propriété**, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni au parc privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur le territoire ;
- **définir et assooir** le rôle et le positionnement de la CdA comme **pilote et fédérateur** des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du peuplement en créant, notamment, **un observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement**.

Cohérents avec les orientations du PPI 2014-2018 de l'EPF, ces objectifs constituent le socle de la convention cadre.

La CdA de La Rochelle s'engage par ailleurs à :

- contribuer au succès naturel de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et appuyer la réalisation concrète du projet dans les meilleurs délais possibles ;
- déléguer sur demande de la Commune, sur les périmètres de veille et de réalisation de la présente convention, le droit de préemption, là où il est institué, à l'EPF en vue de négociation et d'acquisition facilitée ;
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre 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 ;
- faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets, objets 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.

#### 1.2 Transfert des engagements de la convention précédente

La présente convention emporte transfert des biens acquis par l'EPF sur le périmètre « Sautel-Robinet » de la convention précédente, laquelle est concomitamment modifiée par avenant en ce sens. La convention précédente ne concerne donc plus que l'îlot Jofire. L'ensemble des obligations juridiques et l'engagement financier sur les fonciers situés dans le périmètre « Sautel » identifié sur la carte en annexe et dont les parcelles sont énumérées en annexe sont transférées et reprises dans la présente convention. L'obligation de rachat des terrains acquis au titre de la précédente convention est donc portée sur l'actuelle convention pour ces parcelles. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachables à ces fonciers, et les dépenses générales réparties au prorata des

deux ensembles, sont comptabilisées au titre de la présente convention et doivent en conséquence être remboursées dans le cadre de l'obligation de rachat.

#### ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Cet article détermine les différents périmètres d'intervention, leur localisation et les projets qui s'y rattachent.

Pour la délégation du droit de préemption, l'EPF transmettra le plan cadastral et la liste des parcelles qui feront l'objet d'une délégation du droit de préemption urbain à la CdA.

De même, en cas d'exercice du droit de préemption urbain ou d'acquisition foncière par toute autre voie, l'EPF informera la Collectivité et la CdA du suivi de la démarche (date de la décision, prix d'acquisition, recours éventuel, etc).

##### 2.1 Un périmètre d'études sur lequel la Collectivité et l'EPF s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Sans objet, il n'y a pas de périmètre d'étude -- les spécifications relatives aux études s'appliquent aux autres périmètres.

Les études correspondant aux spécifications du chapitre 2 (articles 5 à 7) pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, et remboursé par la Collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La Collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF, mais celui-ci ne pourra ni la financer ni la subventionner.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la Collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

La Collectivité et la Communauté d'agglomération possèdent des éléments qui pourront alimenter les études à réaliser.

**Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPF au cas par cas.**

##### 2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond aux sites en vert sur la carte en annexe

- **Projet** : continuité des opérations sur le boulevard Sautel et l'avenue Léopold Robinet.

En cohérence avec les projets en périmètre de réalisation, l'EPF pourra intervenir en opportunité sur des fonciers stratégiques, avec une optimisation du foncier et notamment une saturation des règles du PLJU et avec une maîtrise des prix et/ou production de logements spécifiquement abordables, et la proportion réglementaire de logements sociaux.





Elle doit servir pour la Collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions.

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

### **CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE**

#### **ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE**

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 Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la Collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

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 Collectivité 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 font 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 Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à 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

des biens à acquérir ou acquis, 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.

#### **ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par acquisition dans le cadre du droit de délaissement, conformément à la procédure en vigueur, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à solliciter auprès de la CdA la décision nécessaire à la délégation à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont cette dernière est titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La CdA transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption urbain, décision déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF. La Collectivité communiquera pour sa part les éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF constituera le dossier de DUP conjointement avec la Collectivité, et avec son appui.

#### **ARTICLE 10. - LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la Collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sauf indication contraire, les dispositions de cet article s'appliquent pour les biens mis à disposition de la collectivité.

La Collectivité ne supportera la responsabilité de ces biens qu'à compter de la transmission de l'acte notarié par l'EPF.

##### **10.1 - Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés dans la mesure de la réglementation en vigueur, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contenieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La Collectivité gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération. Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **10.1.b Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui

ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encasera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **10.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **10.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

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.

#### **10.2. – Assurance**

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

#### **10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité et en concertation avec elle, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, de mesures de remembrement, d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la Collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

#### **ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la Collectivité ou à (aux) l'opérateur(s) qu'elle a désigné(s), suite à une mise en concurrence le cas échéant, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la Collectivité et l'EPF.

Si la Collectivité réalise cette consultation, l'EPF l'assistera à chacune des étapes. Il pourra par exemple, s'il s'agit d'un appel à projets structuré, participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la Collectivité sera invitée et associée à chaque étape.

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

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité déciderait, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la convention.

La Collectivité 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 la présente :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien et les cofinancements d'études éventuels.

Si, de sa propre initiative, la Collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incomparable avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un(des) opérateur(s), ces obligations postérieures à la cession pourront lui (leur) être transférées en partie dans l'acte de cession dans la mesure de ses (leurs) capacités, la Collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

#### **ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

##### **12.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité 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 dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité 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 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 Collectivité 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 Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 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 Collectivité.

### **12.2 - 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 vente 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 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-36 et CA- 2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici retranscrites.

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, 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'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**<sup>(2)</sup> 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

<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'EPF.

<sup>(2)</sup> Le **compte de gestion** retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel 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.

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.

### **12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

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.
- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne décollant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

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. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 3 500 habitants déclinent les principes directeurs de l'EPF bénéficiant d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.



## CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

### ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la Collectivité, celle-ci 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 Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité 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 12.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 - BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### ARTICLE 15. — 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 3 exemplaires originaux

La Commune de  
représentée par son Maire,

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

**Philippe GRALL**

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle  
Représentée par son Président

**Jean-François FOUNTAINE**

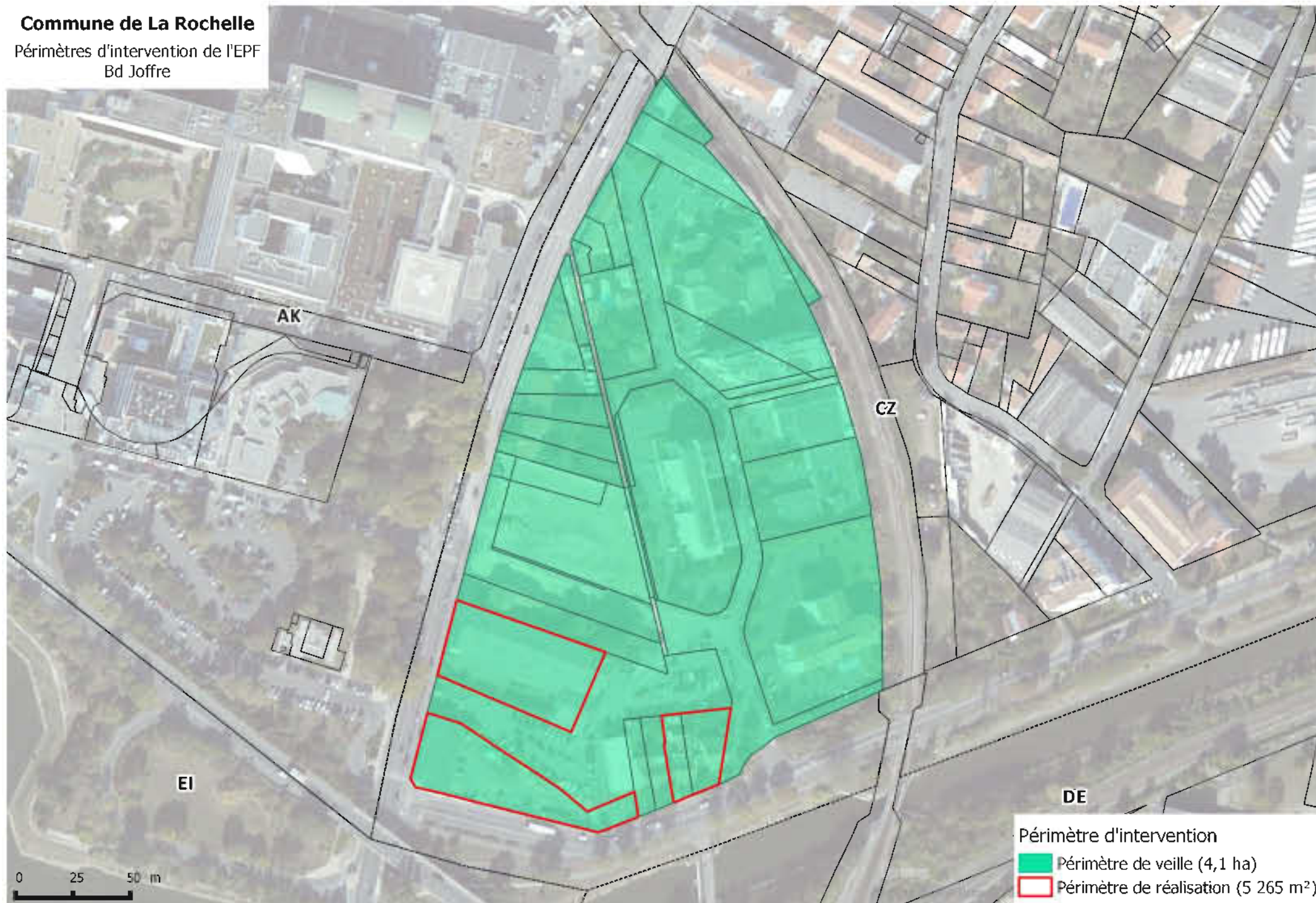
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20... en date du .....

Annexe n°1 : Convention cadre  
Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Convention opérationnelle EPF -+++ CofA La Rochelle n°  
Videf

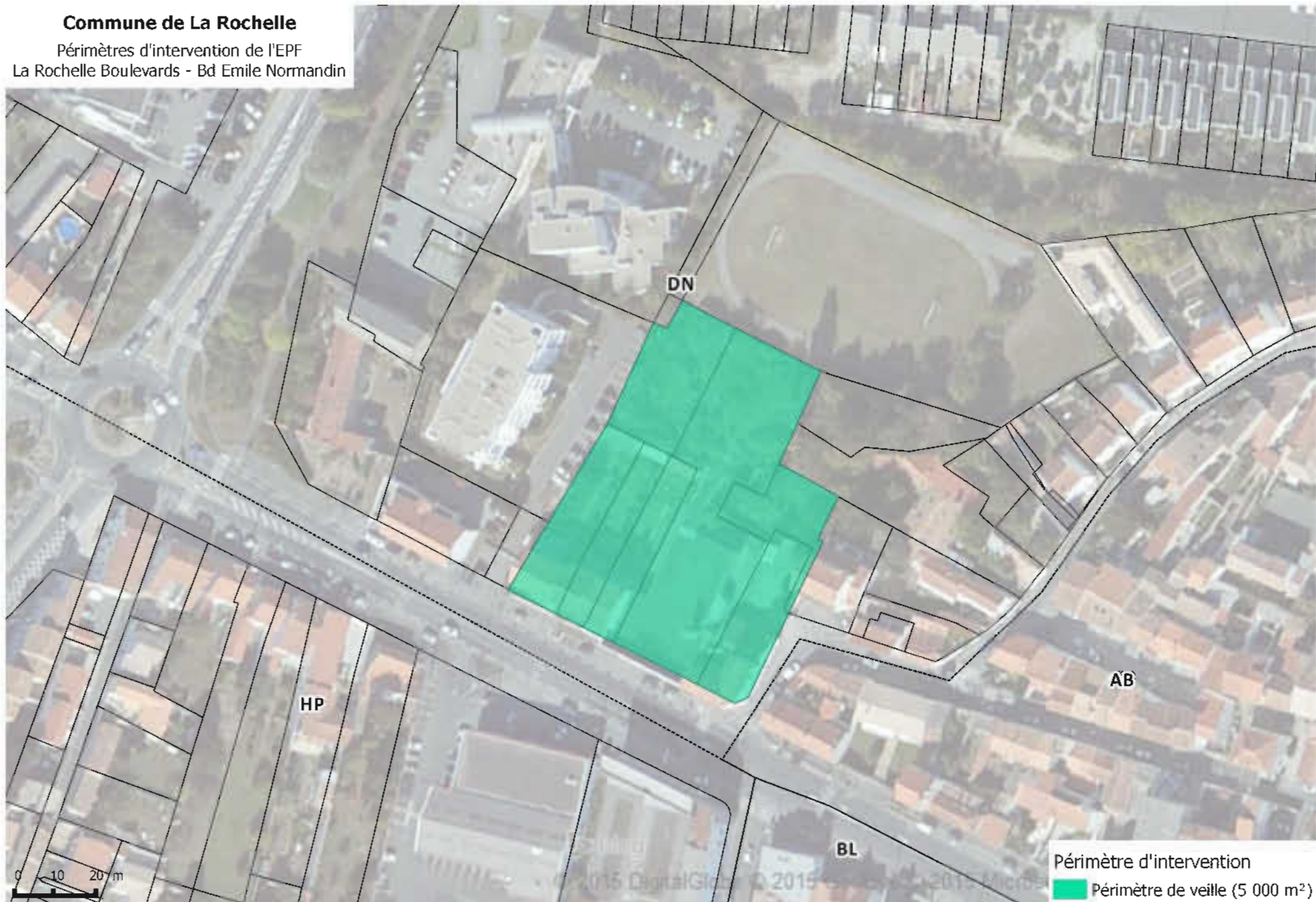
Convention opérationnelle EPF -+++ CofA La Rochelle n°  
Videf

**Commune de La Rochelle**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Bd Joffre

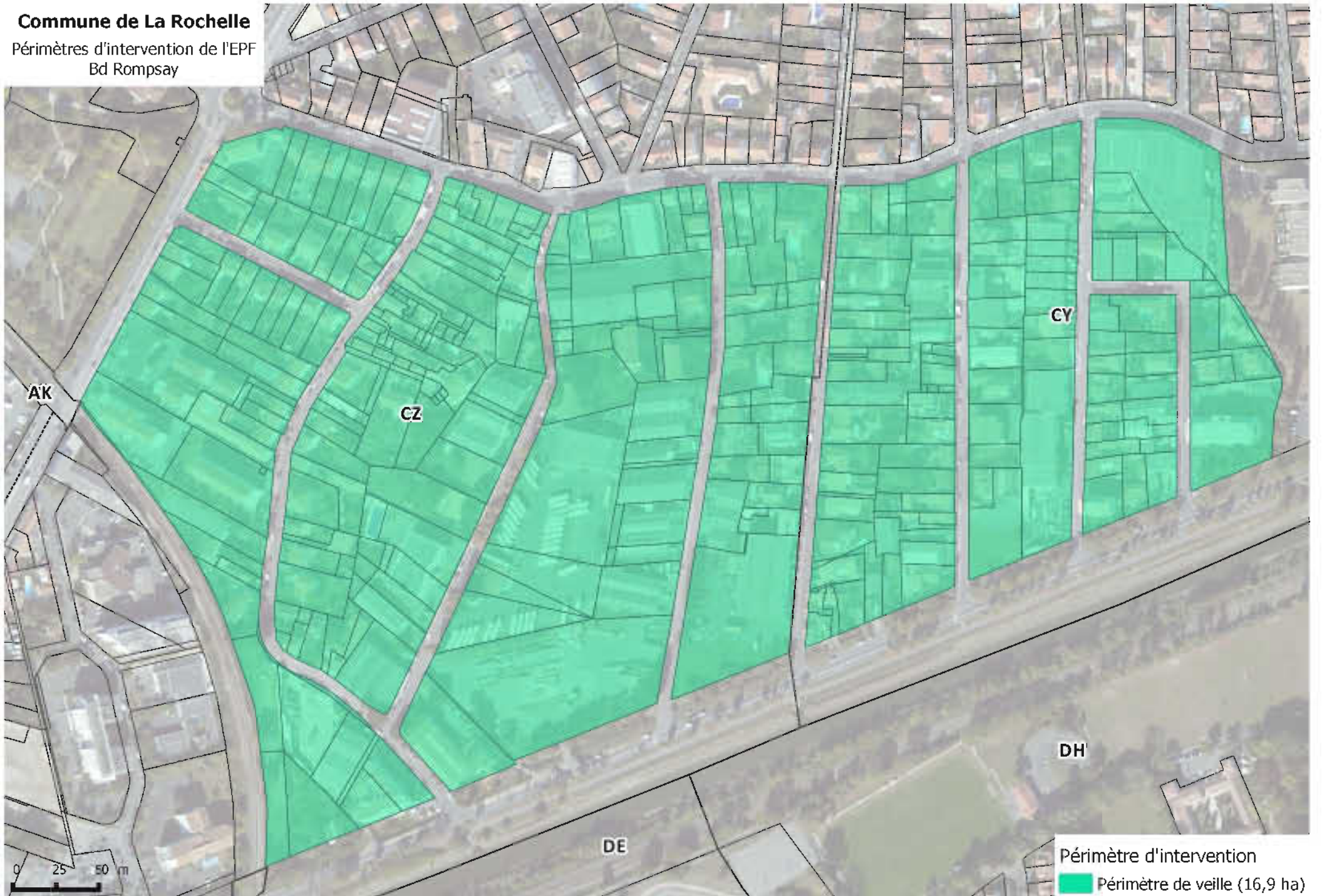


# Commune de La Rochelle

Périmètres d'intervention de l'EPF  
La Rochelle Boulevards - Bd Emile Normandin

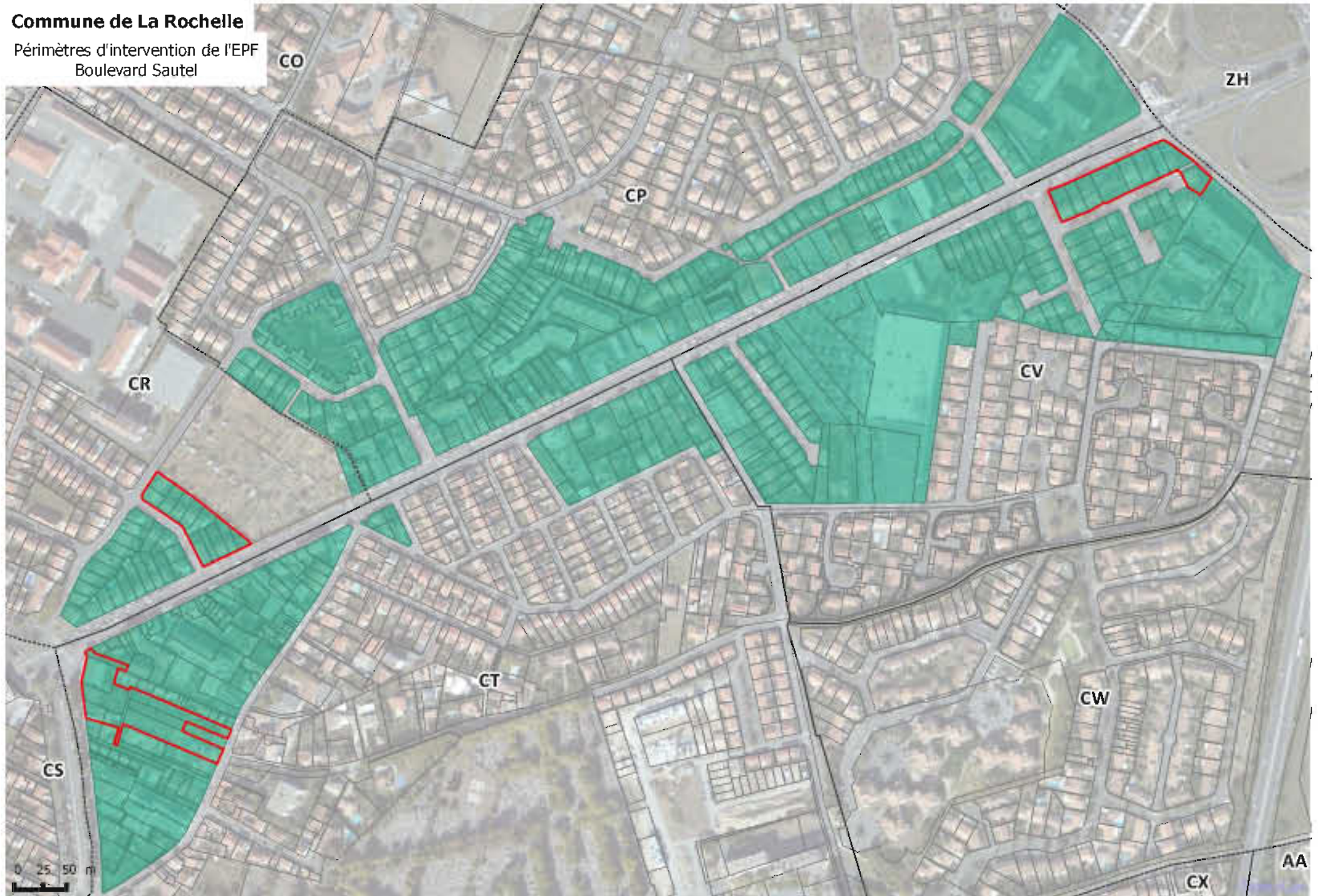


**Commune de La Rochelle**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Bd Romsay



**Commune de La Rochelle**

Périmètres d'intervention de l'EPF  
Boulevard Sautel



## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-**45**

**Approbation de l'avenant n°2 à la convention projet n° CP 79 - 12 – 016  
relative à la maîtrise foncière de l'emprise de la future zone de loisirs « Moulin de  
Rimbault » conclue avec la Commune de Beauvoir-sur-Niort**

Le conseil d'administration de l'Etablissement 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°, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°2 à la convention entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le Directeur général à signer l'avenant n°2 à la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation  
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **22 JUIN 2015**

La Préfète,

Christine BARRET