



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

Normal n°49 – du 3 juillet 2015

Publié le 03/07/2015

- SOMMAIRE -

Thème Acte	Titre Acte	Date de Signature
Secrétariat Général pour les Affaires Régionales		
Arrêté	Arrêté n°92/SGAR/2015 du 22 juin 2015 portant nomination du Président de la section régionale interministérielle d'action sociale (SRIAS) des administrations de l'Etat en Poitou-Charentes	22/06/2015
Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes		
Décision	Décision n°957/2015 du 25 juin 2015 portant autorisation de transfert de l'officine de pharmacie exploitée par la SARL. Pharmacie Simonnet-Motillon à Bonnes (86300) sous le numéro 86#000320	25/06/2015
Arrêté	- Arrêté n°958/2015 du 25 juin 2015 portant extension de la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) à Jarnac gérée par le Centre Hospitalier Intercommunal de Cognac - n° FINESS 160014692	25/06/2015
Arrêté	- Arrêté n°959-1/2015 du 25 juin 2015 relatif au Comité de Protection des Personnes "Ouest III" au sein de l'inter-région de recherche clinique "Ouest"	25/06/2015
Arrêté	- Arrêté n°961/2015 du 26 juin 2015 portant précision du public accueilli à l'institut médico-éducatif de Port Neuf et de la section bateau bleu géré par l'ADAPEI 17	26/06/2015
Décision	- Décision n°970/2015 du 30 juin 2015 portant autorisation de création et d'exploitation d'un site internet de commerce électronique de médicaments d'une pharmacie à Bressuire (79)	30/06/2015
Arrêté	Arrêté n°972/2015 du 1er juillet 2015 portant extension non importante de 2 places des appartements de coordination thérapeutique (ACT) de La Rochelle, gérés par l'Association CORDIA	01/07/2015
Arrêté	- Arrêté n°973/2015 du 1er juillet 2015 portant extension non importante, d'une place des appartements de coordination thérapeutique (ACT) de Poitiers (Vienne) gérés par l'association CORDIA	01/07/2015
Décision	- Décision n°971/2015 du 30 juin 2015 autorisant le fonctionnement du laboratoire de biologie médicale multi-sites MEDILAB GROUP (79) - Acquisition d'un laboratoire exploité à La Chataigneraie (85)	30/06/2015
Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes		
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Vaux sur mer.CA-2015-61	22/06/2015
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle avec la commune de Châtelailon CA-2015-62	22/06/2015
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle avec la commune de la Jarrie CA-2015-63	22/06/2015

Approbation	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la communauté d'agglomération Rochefort Océan. CA-2015-64	22/06/2015
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Fouras CA-2015-65	22/06/2015
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Dolus d'Oléron CA-2015-66	22/06/2015
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Niort CA-2015-67	22/06/2015
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Beauvais sur Matha CA-2015-68	22/06/2015
Approbation	Approbation des déplacements du personnel de l'EPFPC hors région Poitou-Charentes CA-2015-69	22/06/2015
Approbation	Approbation des conventions tripartites EPF-Etat-Commune avec les communes de Vaux sur mer et de St Palais sur mer et de la convention opérationnelle avec la commune de St Palais et la communauté d'agglomération Royan Atlantique CA-2015-70	22/06/2015



PREFETE DE LA RÉGION POITOU-CHARENTES

ARRETE N° 92 /SGAR/2015 du 22 juin 2015

Portant nomination du président de la
Section Régionale Interministérielle d'Action Sociale (SRIAS)
des administrations de l'Etat en Poitou-Charentes

La Préfète de la région Poitou-Charentes
Préfète de la Vienne
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires notamment son article 9, ensemble de la loi n° 84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relative à la fonction publique de l'Etat ;

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 départements ;

VU le décret n° 2006-21 du 6 janvier 2006 relatif à l'action sociale au bénéfice des personnels de l'Etat ;

VU le décret du 30 avril 2014 portant nomination de Madame Christiane BARRET aux fonctions de Préfète de la région Poitou-Charentes, Préfète du département de la Vienne

VU l'arrêté modifié du 29 juin 2006 fixant la composition et le fonctionnement des sections régionales du comité interministériel consultatif d'action sociale des administrations de l'Etat ;

VU l'arrêté préfectoral n°38/SGAR/2015 du 14 avril 2015 fixant la composition de la section régionale interministérielle d'action sociale (SRIAS) en Poitou-Charentes ;

VU le procès-verbal d'installation de la SRIAS du 2 juin 2015 ;

SUR proposition du Secrétaire Général pour les Affaires Régionales de Poitou-Charentes

ARRETE

Article 1^{er} :

Madame Danielle GESSON, demeurant Cidex 39, 82, rue des Moulins à Champniers (16430), représentant la CFDT, est renouvelée dans ses fonctions de présidente de la SRIAS Poitou-Charentes pour une période de 4 ans à compter du 3 juillet 2015.

Article 2 :

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à chacun des membres de la SRIAS et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région et au recueil des actes administratifs de chaque préfecture de département de la région Poitou-Charentes.

Fait à Poitiers, le **22** JUIN 2015

LA PREFETE DE REGION

Par déléation,
Le Secrétaire Général
Pour les affaires régionales,

Stéphane DAGUIN

**Portant autorisation de transfert de
l'officine de pharmacie exploitée par
la SARL. PHARMACIE SIMONNET-
MOTILLON à BONNES (86300) sous
le numéro 86#000320**

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

Vu le Code de la Santé Publique, notamment les articles L5125-3 à L5125-7, L5125-11 (§1 à 3), L5125-14, L5125-32, et R5125-1 à R5125-12 ;

Vu le décret du 6 mars 2014 portant nomination de Monsieur François MAURY en qualité de Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Poitou-Charentes ;

Vu l'arrêté du 21 mars 2000 fixant la liste des pièces justificatives devant être jointes à une demande de création, de transfert ou de regroupement d'officines de pharmacie ;

Vu la demande en date du 25 février 2015 reçue à l'Agence Régionale de Santé Poitou-Charentes, présentée par la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée (SELARL) PHARMACIE SIMONNET-MOTILLON représentée par Mesdames Cécile SIMONNET, et Sophie CHAMPALOU, gérantes et pharmaciennes titulaires de l'officine qu'elles exploitent, dont le dossier a été déclaré complet le 25 février 2015, et les documents en complément reçus par courriel du 31 mars 2015, en vue de l'autorisation de transférer l'officine de pharmacie sise 12 rue de la Paix à Bonnes (86300), vers le n°31 avenue de la République – lot n°36 - dans cette même commune ;

Vu l'avis de l'Union Nationale des Pharmaciens de France en date du 3 juin 2015 ;

Vu l'avis du Syndicat des Pharmaciens de la Vienne en date du 22 avril 2015 ;

Vu l'avis de Monsieur le Préfet de la Charente, en date du 31 mars 2015 ;

Vu l'avis du Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens en date du 7 mai 2015 ;

Vu l'avis du Pharmacien Inspecteur de Santé Publique,

Considérant qu'une seule officine de pharmacie est autorisée dans la commune de Bonnes (86300) dont les 1747 habitants selon recensement Insee 2012 se répartissent de part et d'autre de la Vienne et de la D749 au sein d'un même quartier;

Considérant qu'à 750 mètres environ de l'actuelle pharmacie et dans la même commune, l'emplacement proposé pour son transfert se situe au droit du rond-point de la D749 lui-même entouré d'habitations;

Considérant que l'emprunt du pont à double voie dans la continuité de la D6 par la population résidente maintient aisément accessible l'emplacement proposé pour le transfert, ni ne soulève quantitativement de difficulté quant aux déplacements par divers moyens tant de cette population que de celles des communes environnantes dépourvues de pharmacie ; qu'il n'y a dès lors pas sur cette commune abandon d'une partie de sa population ;

Considérant qu'à l'emplacement proposé est alentour prévu un lotissement, et que conformément à l'article L5125-3 du Code de la Santé Publique, l'approvisionnement en médicaments de l'ensemble de la population résidente, demeurera assuré et la desserte maintenue ;

Considérant la proximité de l'emplacement d'accueil tant à la population qu'aux voies de circulation précitées, et l'optimisation de l'accès à l'officine qui en résulte ;

Considérant le titre d'occupation des lieux, l'aménagement sécurisé des accès et la superficie des locaux d'un seul tenant, présentés au dossier complété ;

Considérant que les éléments relatifs aux conditions dans lesquelles un service de garde ou d'urgence peut être assuré ainsi que ceux relatifs aux conditions d'installation, notamment en termes d'accessibilité, et l'aménagement au soutien des missions nouvelles du pharmacien, sont de nature à améliorer les conditions et la qualité du service pharmaceutique ;

DECIDE

Article 1^{er} :

Le transfert de l'officine de pharmacie dénommée « PHARMACIE SIMONNET-MOTILLON » - exploitée en SARL par Mesdames Cécile SIMONNET et Sophie MOTILLON, sise 12 rue de la Paix à Bonnes (86300) vers **31 avenue de la République à Bonnes (86300)**, à l'emplacement et dans les locaux présentés (lot n°36), est autorisé, sous réserve que les conditions de stockage des liquides inflammables soient vérifiées par les autorités compétentes.

Article 2 :

La licence ainsi octroyée est enregistrée sous le numéro 86#000320. La licence numéro 86#000188 délivrée le 20 juillet 1979 par la préfecture de la Vienne, deviendra caduque lors de l'enregistrement de la déclaration d'exploitation de l'officine de pharmacie.

Article 3 :

Faute pour la pharmacie mentionnée à l'article 1 ci-dessus de transférer dans un délai d'un an suivant la date de notification de la présente décision, l'autorisation qui la concerne devient caduque. Toutefois, ladite autorisation pourra être prorogée en cas de force majeure, sur justification produite par le demandeur avant l'expiration dudit délai.

Article 4 :

Sauf cas de force majeure constatée par le Directeur de l'Agence Régionale de Santé, l'officine ainsi transférée ne peut faire l'objet d'une cession totale ou partielle, ni être transférée ou faire l'objet d'un regroupement avant un délai de cinq ans à compter de la notification de l'arrêté de licence.

Article 5 :

Si pour une raison quelconque, l'officine, dont le transfert fait l'objet de la présente autorisation, cesse d'être exploitée, les pharmaciens titulaires ou leurs héritiers devront renvoyer la présente licence à l'Agence Régionale de Santé Poitou-Charentes.

Article 6 :

Un recours administratif (gracieux ou hiérarchique) ou un recours contentieux peut être exercé auprès du Tribunal administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision ou, à l'égard des tiers, à compter de sa publication.

Article 7 :

Le délégué territorial de la Vienne de l'Agence Régionale de Santé Poitou-Charentes est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Poitou-Charentes.

Le Directeur Général,



François MAURY

portant extension de la Maison d'Accueil
Spécialisée (MAS) à Jarnac gérée par le centre
hospitalier intercommunal de Cognac – N° FINESS
160014692

**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, L314.1, 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 7 juillet 2009 portant création, par anticipation, d'une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) au Centre Hospitalier Intercommunal de Cognac, résidence médico sociale de Jarnac – n° FINESS 160014692 ;

VU l'arrêté n° 001405 en date du 20 octobre 2011 portant modification de l'arrêté préfectoral du 07/07/2009 portant création, par anticipation, d'une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) à Jarnac gérée par le Centre Hospitalier Intercommunal de Cognac ;

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 18 mars 2015 ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1^{er} : le Centre Hospitalier Intercommunal de Cognac est autorisé à augmenter la capacité de la Maison d'Accueil Spécialisée de Jarnac de 18 places à compter du 1^{er} janvier 2017.

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

- 24 places d'hébergement complet
- 2 places d'hébergement temporaire
- 2 places d'accueil de jour

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

N° FINESS de la MAS de Jarnac : 160014692

<u>1 - Capacité autorisée :</u>	19 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	500 polyhandicap
<u>2 - Capacité autorisée :</u>	5 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	420 Déficience Motrice avec Troubles Associés
<u>3 - Capacité autorisée</u>	2 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	420 Déficience Motrice avec Troubles Associés
<u>4 - Capacité autorisée</u>	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	420 Déficience Motrice avec Troubles Associés

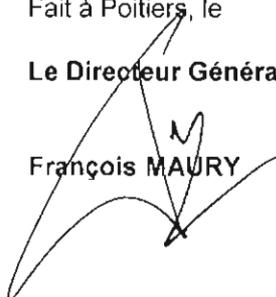
ARTICLE 4 : Le présent arrêté peut être contesté par voie de recours administratif ou par voie de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers 15, rue de Blossac 86000 POITIERS, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

ARTICLE 5 : Le Délégué territorial de la Charente de l'Agence Régionale de Santé 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

Le Directeur Général

François MAURY



**Arrêté n° 959-1
en date du 25 juin 2015
relatif au Comité de Protection des Personnes
« Ouest III » au sein de l'inter-région de recherche
clinique « Ouest »**

**Le Directeur Général
de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes**

Vu le code de la santé publique, et notamment les articles L.1123-1 à L.1123-14 et R.1123-1 à R.1123-10 ;

Vu le décret n 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé ;

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 ministériel du 31 mai 2012 portant renouvellement de l'agrément des comités de protection des personnes « Ouest I », « Ouest II », « Ouest III », « Ouest IV », « Ouest V » et « Ouest VI » au sein de l'inter-région de recherche clinique « Ouest » ;

Vu l'arrêté n° 2012/648 en date du 25 juin 2012 relatif au Comité de Protection des Personnes « Ouest III » au sein de l'inter-région de recherche clinique « Ouest » ;

ARRÊTE

Article 1er : Le Comité de Protection des Personnes « Ouest III » au sein de l'inter-région de recherche clinique « Ouest » est renouvelé comme suit :

PREMIER COLLEGE

Personne ayant qualification ou expérience approfondie en recherche biomédicale, dont au moins deux médecins et une personne qualifiée en raison de sa compétence en matière de biostatistique ou d'épidémiologie :

Membres titulaires :

- M. le Docteur Louis LACOSTE, Département d'Anesthésie réanimation chirurgicale - CHU de POITIERS

- Mme le Docteur Corinne LAMOUR, PRC - CHU de POITIERS

Epidémiologie/biostatistique

- M. le Docteur Denis FRASCA, Service d'Anesthésie et de Réanimation Chirurgicale - CHU de POITIERS

Membres suppléants :

- M. le Docteur Khaled HUSSEINI, Service de Pédiatrie - CHU de POITIERS
- Mme le Docteur Nadia RABAN, Pôle Régional de Cancérologie - CHU de POITIERS

Epidémiologie/biostatistique

- M. le Docteur David DESSEAUVE, Service de Gynécologie-obstétrique et Médecine de la Reproduction - CHU de POITIERS

Médecin généraliste :

Membre titulaire : M. le Docteur Jean-Noël RICHER, 19 rue H. Petonnet - 86000 POITIERS

Membre suppléant : poste vacant

Pharmacien hospitalier :

Membre titulaire : Mme Christelle AIGRIN, Pharmacie Centrale - CHU de POITIERS

Membre suppléant : M. Gilles CHAPELLE, Pharmacien Praticien Hospitalier - Service Pharmacie - CHU de POITIERS

Infirmier :

Membre titulaire : Mme Maryline AUMOND-SIMONIN, Cadre de santé formateur - Institut de Formation en Soins Infirmiers - CHU de POITIERS

Membre suppléant : M. Michel BORDERON, infirmier de Secteur Psychiatrique, Association Force Ouvrière de défense des Consommateurs et des Locataires de la Vienne, 127 Ter, rue du Haut des Sables - 86000 POITIERS

DEUXIEME COLLEGE

Personne qualifiée en raison de sa compétence en matière d'éthique :

Membre titulaire : poste vacant

Membre suppléant : poste vacant

Psychologue :

Membre titulaire : Melle Véronique BONNAUD, Psychologue - CRA - Centre de Ressources Autistes - Pavillon Léo Lagrange - Centre Hospitalier Henri Laborit

Membre suppléant : Mme Vanessa BAUDIFFIER, Psychologue spécialisée en neuropsychologie - Unité de neuropsychologie et de rééducation du langage - CHU de POITIERS

Travailleur social :

Membre titulaire : M. Michel BILLÉ, Sociologue, 29 Chemin de l'Ermitage - 86000 POITIERS

Membre suppléant : poste vacant

Personne qualifiée en matière juridique :

Membres titulaires :

- Mme Françoise BLET, 6 rue René SAVATIER - 86000 POITIERS
- Mme Adeline RANGER - 78 rue du Bois Dousset - 86000 POITIERS

Membre suppléant :

- Mme Laurence GATTI - 73 Grand-rue - 86130 JAUNAY-CLAN

Représentant d'association agréée de malades et d'usagers du système de santé :

Membres titulaires :

- M. le Docteur Dominique MAROUBY, Centre de Coordination en Cancérologie - Centre Hospitalier de Saintonge - 17108 SAINTES CEDEX
- M. Jacques MARIN, Membre de la Commission Départementale des Hospitalisations Psychiatriques de la Vienne, Résidence Saint-Hilaire, 6 rue Saint-Hilaire - 86000 POITIERS

Membre suppléant :

- M. Olivier MONLEZUN, représentant de l'association francophone pour vaincre les douleurs - 2 rue de la Milétrie - 86000 POITIERS

Article 2 : Un recours administratif (gracieux ou hiérarchique) ou un recours contentieux peut être exercé auprès du Tribunal administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou, à l'égard des tiers, à compter de sa publication.

Article 3 : Le Directeur de la santé publique est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Poitou-Charentes.

Fait à Poitiers

Le Directeur Général


François MAURY

ARRÊTÉ – n° 2015/ 000961
en date du 26 JUIN 2015

portant précision du public accueilli à
l'Institut Médico-Educatif de Port Neuf
– et de la section Bateau bleu

géré par l'Association Départementale des
Parents et Amis de Personnes
Handicapées Mentales de Charente-
Maritime (ADAPEi 17)

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

VU le code de l'action sociale et des familles et notamment ses articles L.313-1, L.313-1 à 8, L.311-4 et D.312-11 à D.312-54 ;

VU la loi n° 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 n°146-DRASS/SGAR-97 du 18 juillet 1997 fixant à 20 places de semi-internat pour enfants de 5 à 12 ans présentant une déficience intellectuelle de l'ordre du retard mental moyen et léger la capacité de l'IME de Port-Neuf ;

VU l'arrêté n°450/SGAR/DRASS/2000 en date du 27 novembre 2000 modifié portant financement à l'Institut Médico-Educatif de Port Neuf à La Rochelle de 5 places pour l'accueil d'enfants autistes ;

VU l'arrêté n°08-2016 portant abaissement de l'âge d'accueil à la section autiste « Le Bateau Bleu » de l'Institut Médico-Educatif de Port Neuf de la Rochelle ;

Considérant les objectifs du Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Moyens (CPOM) 2010-2014 signé le 3 février 2010 avec l'Association concernant l'IME de Port Neuf et la section bateau bleu, avec notamment des modifications concernant le public accueilli ;

ARRETE :

ARTICLE 1^{er} : La capacité de l'IME de Port Neuf et de la section Bateau Bleu demeure autorisée de la manière suivante, avec un élargissement du public accompagné au bénéfice de jeunes présentant une déficience sévère et des troubles associés :

- 20 places en semi-internat pour enfants de 4 à 12 ans présentant des déficiences intellectuelles légères, avec troubles associés, moyennes et sévères,
- 5 places en semi-internat, à temps partiel, permettant un accueil de 10 enfants avec autisme ou troubles envahissants du développement (accueil en demi-journées), de 4 à 12 ans. L'autre demi-journée repose sur un accompagnement en collaboration avec le secteur de pédopsychiatrie. Cette section est dénommée « Bateau Bleu ».

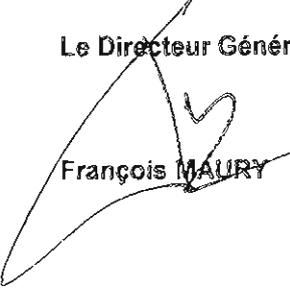
ARTICLE 2 : La structure est enregistrée dans le fichier national des établissements sanitaires et médico-sociaux (FINESS) sous le numéro 170780829.

ARTICLE 3 : 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 (15 avenue de Blossac, BP 541 – 86000 POITIERS Cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou, à l'égard des tiers, à compter de sa publication.

ARTICLE 4 : La responsable du pôle médico-social de la Direction de l'Offre Sanitaire et Médico-Sociale de l'ARS Poitou-Charentes est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Poitou-Charentes.

Fait à Poitiers,

Le Directeur Général


François MAURY

**Portant autorisation de création et
d'exploitation d'un site internet de commerce
électronique de médicaments d'une
pharmacie à Bressuire (79)**

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

Vu le Code de Santé Publique, et notamment ses articles L.1111-8, L.5121-5, L.5125-1, L.5125-17, L.5125-33, L.5125-35 à L.5125-41, R.1111-13, et R.5125-70 à R.5125-74 ;

Vu l'ordonnance n° 2012-1427 du 19 décembre 2012 relative au renforcement de la sécurité de la chaîne d'approvisionnement des médicaments, à l'encadrement de la vente de médicaments sur internet et à la lutte contre la falsification de médicaments, et notamment ses articles 3, 7 et 23 ;

Vu l'ordonnance du juge des référés du Conseil d'Etat en date du 14 février 2013 ;

Vu le décret n° 2012-1562 du 31 décembre 2012 relatif au renforcement de la sécurité de la chaîne d'approvisionnement des médicaments et à l'encadrement de la vente de médicaments sur internet ;

Vu le décret du 6 mars 2014 portant nomination de monsieur François MAURY en qualité de Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Poitou-Charentes ;

Vu la liste des hébergeurs agréés mise à jour le 22 juin 2015 par l'ASIP Santé sur le site esante.gouv.fr ;

Vu le courrier et les documents joints à l'appui de la demande en date du 28 avril 2015, de la SELARL PHARMACIE DU GRAND BRESSUIRE, représentée par Monsieur Olivier GOUIN et Madame Laure CHARNOLE-GOUIN, co-gérants et pharmaciens titulaires à Bressuire (79300), reçus à l'Agence Régionale de Santé Poitou-Charentes le 30 avril 2015, en application des dispositions de l'article R.5125-71 du code de la santé publique,.

Considérant que Monsieur Olivier GOUIN et Madame Laure CHARNOLE-GOUIN justifient :

- être titulaire du diplôme de pharmacien,
- exploiter selon déclaration enregistrée, l'officine de pharmacie concernée,
- être inscrit au tableau de la section A de l'ordre national des pharmaciens et au répertoire des professionnels de santé (RPPS) sous les n° 10001500015 et 10001501120;

Considérant que les titulaires de l'officine exploitée sous l'enseigne commerciale « PHARMACIE DU GRAND BRESSUIRE », régulièrement autorisée au 13 rue des Joncs, Centre Commercial Leclerc, à Bressuire (79300) par arrêté préfectoral en date du 19 septembre 2005, peuvent se prévaloir des prérogatives attachées à la licence n°79#000256 ;

Considérant que les éléments figurant au dossier présenté à l'appui de cette demande devraient pouvoir permettre à Monsieur Olivier GOUIN et Madame Laure CHARNOLE-GOUIN d'assurer en toutes circonstances et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables notamment des bonnes pratiques y afférent, le fonctionnement à des fins de commerce électronique de médicaments du site internet de l'officine de pharmacie ;

Considérant la délégation de participation à l'exploitation du site internet consentie par les pharmaciens titulaires aux pharmaciens adjoints de l'officine.

DECIDE

Article 1^{er} :

La SELARL PHARMACIE DU GRAND BRESSUIRE, représentée par Monsieur Olivier GOUIN et Madame Laure CHARNOLE-GOUIN, co-gérants et pharmaciens titulaires, est autorisée à créer et à exploiter le site internet de l'officine de pharmacie (licence n79#000256) sise 13 rue des Joncs, Centre Commercial Leclerc, à Bressuire (79300) à des fins de commerce électronique de médicaments à l'adresse **www.pharmaciegrandbressuire.pharmavie.fr**

Article 2 :

Sans préjudice d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires, la présente autorisation est limitée au commerce électronique des médicaments ayant obtenu l'autorisation de mise sur le marché mentionnée à l'article L.5121-8 du code de la santé publique ou un des enregistrements mentionnés aux articles L.5121-13 et L.5121-14-1 du même code.

Article 3 :

Monsieur Olivier GOUIN et Madame Laure CHARNOLE-GOUIN informeront dans les quinze jours suivant la notification de la présente décision le Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens de Poitou-Charentes de la création du site internet utilisé à des fins de commerce électronique de médicaments.

Article 4 :

Le titulaire de la présente autorisation et les pharmaciens qui l'exploitent devront assurer la conformité du site internet de commerce électronique des médicaments aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

Article 5 :

Toute modification des éléments de l'autorisation délivrée doit faire l'objet sans délai d'une déclaration à l'Agence Régionale de Santé Poitou-Charentes et au Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens.

Article 6 :

En cas de suspension ou de cessation d'exploitation de son site internet, les pharmaciens titulaires de l'officine en informent sans délai le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé territorialement compétente et le Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens.

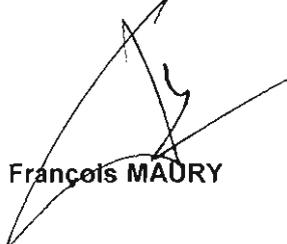
Article 7 :

La cessation d'activité de l'officine entraîne la fermeture du site internet de commerce électronique de médicaments objet de la présente autorisation.

Article 8 : Un recours administratif (gracieux ou hiérarchique) ou un recours contentieux peut être exercé auprès du tribunal administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou à l'égard des tiers à compter de sa publication.

Article 9 : Le Délégué Territorial des Deux-Sèvres de l'Agence Régionale de Santé Poitou-Charentes est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Poitou-Charentes.

Le Directeur Général



François MAURY

ARRÊTÉ – n° 2015/ 000972
en date du 01 JUIL. 2015

**portant extension non importante de 2 places
des appartements de coordination thérapeutique
(ACT) de La Rochelle, gérés par l'Association
CORDIA**

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

VU le code de l'action sociale et des familles ;

VU le code de la Santé Publique ;

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

VU le décret n°2002-1227 du 3 octobre 2002 relatif aux appartements de coordination thérapeutique ;

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 la demande présentée par l'Association CORDIA et l'avis favorable émis par le Comité Régional de l'Organisation Sociale et Médico-Sociale (CROSMS) en sa séance du 18 décembre 2009 quant à la création d'une structure d'appartements de coordination thérapeutique de 11 places ;

VU l'arrêté préfectoral n°2010-28 du 25 février 2010 relatif à la création de 6 places d'appartements de coordination thérapeutique ;

VU la décision n°000277/2011 en date 15 avril 2011 relatif à l'ouverture de 5 places supplémentaires d'appartements de coordination thérapeutique ;

VU l'arrêté n°2014/1885 en date du 16 décembre 2014 révisant le plan stratégique régional de santé de la région Poitou-Charentes fixé par arrêté n°2011/1915 en date du 15 décembre 2011 ;

VU l'arrêté n°2014/1887 en date du 16 décembre 2014 révisant le schéma régional d'organisation médico-sociale de la région Poitou-Charentes ;

Considérant l'intérêt de développer la capacité des appartements de coordination thérapeutique de La Rochelle, eu égard aux demandes d'admissions exprimées ;

Considérant le projet d'accompagnement développé par l'Association CORDIA ;

Considérant les propositions budgétaires transmises par l'Association en vue d'une extension de capacité de 2 places ;

Considérant que le coût de fonctionnement du projet s'inscrit dans les autorisations d'engagement faisant l'objet d'une délégation de crédits de paiement en année pleine à compter de l'année 2015, dans le cadre de la dotation régionale limitative de crédits mentionnés à l'article L.314-3-3 du CASF ;

ARRETE :

ARTICLE 1^{er} : La capacité des appartements de coordination thérapeutique (ACT), gérés à La Rochelle par l'Association CORDIA est augmentée de 2 places, portant la capacité totale de la structure à 13 places.

La structure propose des places en studio ou en habitat regroupant plusieurs personnes.

Elle est enregistrée dans le dans le fichier national des établissements sanitaires et médico-sociaux (FINESS) sous le numéro 170022768.

ARTICLE 2 : Les ACT hébergent à titre temporaire des personnes en situation de fragilité psychologique et sociale nécessitant des soins et un suivi médical. Ils fonctionnent sans interruption, de manière à assurer une prise en charge médicale, psychologique et sociale. La double coordination médico-sociale permet l'observance des traitements, l'accès aux soins, l'ouverture des droits sociaux et l'aide à l'insertion sociale.

ARTICLE 3 : Cette autorisation demeure subordonnée à l'obligation d'entreprendre la réalisation du projet dans un délai de trois ans à compter de la date de notification du présent arrêté et aux conclusions d'une visite de conformité en application de l'article L 313-6 du Code de l'Action Sociale et des Familles.

ARTICLE 4 : Toute modification dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement, soumis à autorisation, devra être portée à la connaissance de l'autorité compétente.

ARTICLE 5 : 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 6 : La responsable du pôle médico-social de la Direction de l'Offre Sanitaire et Médico-Sociale de l'ARS Poitou-Charentes est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Poitou-Charentes.

Fait à Poitiers,

Le Directeur Général


François MAURY

ARRÊTÉ – n° 2015/
en date du 01 JUIL. 2015

000973

portant extension non importante, d'une place
des appartements de coordination
thérapeutique (ACT) de Poitiers (Vienne)

gérés par l'Association CORDIA

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

VU le code de l'action sociale et des familles ;

VU le code de la Santé Publique ;

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

VU le décret n°2002-1227 du 3 octobre 2002 relatif aux appartements de coordination thérapeutique ;

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 n°2011-1 632 du 15 novembre 2011 autorisant l'association Cordia située à Paris, à porter la capacité des appartements de coordination thérapeutique de Poitiers (86000) à 13 places.

VU l'arrêté n°2014/1885 en date du 16 décembre 2014 révisant le plan stratégique régional de santé de la région Poitou-Charentes fixé par arrêté n°2011/1915 en date du 15 décembre 2011 ;

VU l'arrêté n°2014/1887 en date du 16 décembre 2014 révisant le schéma régional d'organisation médico-sociale de la région Poitou-Charentes ;

VU la circulaire interministérielle n° DGCS/SD1/SD5C/DGS/DSS/DB/2014/313 du 12 novembre 2014 relative à la campagne budgétaire des établissements et services médico-sociaux accueillant des personnes confrontées à des difficultés spécifiques : appartements de coordination thérapeutique (ACT), lits halte soins santé (LHSS), centres d'accueil et d'accompagnement à la réduction des risques pour les usagers de drogues (CAARUD), communautés thérapeutiques (CT), centres de soins, d'accompagnement et de prévention en addictologie (CSAPA) et lits d'accueil médicalisé (LAM) ;

Considérant l'intérêt de développer la capacité des appartements de coordination thérapeutique de Poitiers, eu égard aux demandes d'admissions exprimées ;

Considérant le projet d'accompagnement développé par l'Association CORDIA ;

ARRETE :

ARTICLE 1^{er} : La capacité des appartements de coordination thérapeutique (ACT) de Poitiers (86), gérés par l'Association CORDIA est augmentée d'1 place, portant la capacité totale de la structure à 14 places.

La structure est enregistrée dans le dans le fichier national des établissements sanitaires et médico-sociaux (FINESS) sous le numéro 86 00 10 669.

ARTICLE 2 : Les ACT hébergent à titre temporaire des personnes en situation de fragilité psychologique et sociale nécessitant des soins et un suivi médical. Ils fonctionnent sans interruption, de manière à assurer une prise en charge médicale, psychologique et sociale. La double coordination médico-sociale permet l'observance des traitements, l'accès aux soins, l'ouverture des droits sociaux et l'aide à l'insertion sociale.

ARTICLE 3 : Cette autorisation demeure subordonnée à l'obligation d'entreprendre la réalisation du projet dans un délai de trois ans à compter de la date de notification du présent arrêté.

ARTICLE 4 : Toute modification dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement, soumis à autorisation, devra être portée à la connaissance de l'autorité compétente.

ARTICLE 5 : 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 6 : La responsable du pôle médico-social de la Direction de l'Offre Sanitaire et Médico-Sociale de l'ARS Poitou-Charentes est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Poitou-Charentes.

Fait à Poitiers,

Le Directeur Général

François MAURY



DECISION n° 2015/000971
en date du 30 JUIN 2015

Autorisation de fonctionnement du laboratoire de biologie médicale multi-sites MEDILAB GROUP (79) - Acquisition d'un laboratoire exploité à La Chataignerale (85)

Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes	La Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé des Pays de Loire
--	--

Vu le code de la santé publique et notamment les articles L.6211-2 et suivants et R. 6211-1 et suivants ;

Vu l'ordonnance n°2010-49 du 13 janvier 2010 relative à la biologie médicale et notamment son article 7 relatif aux dispositions transitoires et finales ;

Vu le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé ;

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 le décret du 2 octobre 2014 portant nomination de Madame Cécile COURREGES en qualité de Directrice Générale de l'agence régionale de santé des Pays de Loire ;

Vu l'arrêté du 26 novembre 1999 modifié relatif à la bonne exécution des analyses de biologie médicale ;

Vu l'arrêté préfectoral des Deux-Sèvres du 18 février 2011 portant agrément sous le numéro 79-SEL-01 de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée de biologistes médicaux dénommée MEDILAB GROUP, sise 4 avenue de Paris, à Niort (79000) ;

Vu la décision n° 000156/2011 du 18 février 2011 du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Poitou-Charentes autorisant le fonctionnement, sous le numéro 79-3, du laboratoire de biologie médicale multi-sites exploité par la société d'exercice libéral à responsabilité limitée MEDILAB GROUP ;

Vu la décision n° 000113/2013 du 29 janvier 2013 du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Poitou-Charentes portant modification de l'autorisation de fonctionnement, du laboratoire de biologie médicale multi-sites exploité par la société d'exercice libéral à responsabilité limitée MEDILAB GROUP ;

Vu l'arrêté préfectoral de Vendée du 27 mai 1998, modifié par l'arrêté préfectoral du 21 août 2007, autorisant le fonctionnement du laboratoire d'analyses de biologie médicale sis 15 rue de Beauregard à La Chataignerale (85) enregistré sous le n°85/32 et exploité en nom personnel par madame Christine CHORON, pharmacien biologiste et directrice ;

Vu la demande de monsieur Eric BOTTOS, biologiste co-responsable, et les documents joints reçus le 18 mai 2015, présentés par la société d'avocats Girault Chevalier Henaine Associés, agissant au nom et pour le compte de MEDILAB GROUP (SELARL), relatifs à l'acquisition par la société MEDILAB GROUP du laboratoire

de biologie médicale mono-site implanté au 15 rue de Beauregard à La Châtaigneraie (85120) et exploité en nom personnel par madame Christine CHORON, complétés le 22 juin 2015 par courriel;

Vu le courrier de l'ordre national des pharmaciens, conseil central de la section G, en date du 4 juin 2015 ;

Considérant le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 20 avril 2015 des actionnaires de la société MEDILAB GROUP et la convention de cession sous conditions suspensives du 28 avril 2015 ;

Considérant qu'il résulte de ces documents que madame Christine CHORON souhaite continuer son exercice de la biologie médicale, principalement sur le site au 15 rue de Beauregard à La Châtaigneraie, en qualité de co-associée et biologiste co-responsable au sein du laboratoire de biologie médicale multi-sites exploité par MEDILAB GROUP (SELARL) ; qu'il y a été consenti par les biologistes co-associés de cette société ;

DECIDE :

Article 1^{er} :

A compter du 1^{er} juillet 2015, est autorisé à fonctionner - sous le même numéro 79-3 - le laboratoire de biologie médicale multi-sites exploité sous le n° d'agrément 79-SEL-001 par la S.E.L.A.R.L. MEDILAB GROUP siégeant au 4 avenue de Paris, à Niort (79000), numéro FINESS EJ : 790018352,

dont les biologistes co-responsables sont

- M. Eric BOTTOS, médecin biologiste,
- M. Bruno LELONG, pharmacien biologiste,
- M. Anne BUTRAUD, pharmacien biologiste,
- M. Christian MICHAUD, pharmacien biologiste,
- M. Mesbah CHAABAN, médecin biologiste,
- M. Eric BAILLARGEAU, pharmacien biologiste,
- M. Jean-François YOU, médecin biologiste,
- Mme Geneviève BOIZARD, pharmacien biologiste,
- Mme Fabienne GERSON, pharmacien biologiste,
- **Mme Christine CHORON, pharmacien biologiste,**

sur le site suivant ne recevant pas du public :

- à Niort (79180), Parc d'activité « Les Guillées », Rue des Taillées FINESS 790018774

sur les sites suivants recevant du public :

- à Niort (79000), 4 avenue de Paris FINESS 790018360
- à Niort (79000), 19 rue de Brisson FINESS 790018378
- à Niort (79000), 27 rue de la Gare FINESS 790018394
- à Niort (79000), Centre commercial Plein Sud, boulevard de l'Atlantique FINESS 790018436
- à St.Martin Lès Melle (79500), 1 rue de la Mairie FINESS 790018386
- à Parthenay (79200), 62 avenue du général De Gaulle FINESS 790018402
- à St.Maixent l'Ecole (79400), 18 rue de la Tour Chabot FINESS 790018428
- à La Châtaigneraie (85120), 15 rue de Beauregard FINESS 850026055

où exercent également en qualité de biologiste médical :

- Mme Mireille YVON-PIRIOUD, pharmacien biologiste,
- Mme Sylvie MERLE, pharmacien biologiste,
- Mme Andriananja HELINIRINDRAIBE-CHEYROU, pharmacien biologiste,
- M. Eric VALTAUD, pharmacien biologiste,
- Mme Anne-Marie SORIN-LAUDOUAR.

Article 2 :

L'arrêté préfectoral de la Vendée du 27 mai 1998 et l'arrêté préfectoral modificatif du 21 août 2007 - autorisant, à la Châtaigneraie (85), le fonctionnement du laboratoire d'analyses de biologie médicale enregistré sous le n°85/32 - sont abrogés.

En conséquence, l'activité du laboratoire d'analyses de biologie médicale CHORON, sis 15 rue de Beauregard à La Châtaigneraie (85120), inscrit sous le n° 85-32, menée sous les identifiants n° Finess EJ : 850000951 et n° Finess ET : 850017104 cesse à compter de leur abrogation.

Article 3 :

La décision n° 000156/2011 du 18 février 2011 du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Poitou-Charentes et la décision modificative n° 000113/2013 du 29 janvier 2013 - autorisant à Niort (79) le fonctionnement du laboratoire de biologie médicale multi-sites MEDILAB GROUP - sont abrogées.

Article 4 :

Un recours contentieux peut être exercé auprès du Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou, à l'égard des tiers, à compter de sa publication.

Article 5 :

Toute modification relative à l'organisation générale du laboratoire de biologie médicale ainsi que toute modification apportée à sa structure juridique et financière doit faire l'objet d'une déclaration à l'agence régionale de santé de Poitou-Charentes.

Article 6 :

Le délégué territorial des Deux-Sèvres de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Poitou-Charentes.

Le Directeur général adjoint et le directeur de l'Accompagnement et des Soins de l'Agence régionale de Santé des Pays de la Loire sont chargés de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Pays de Loire.

Le Directeur Général,

François MAURY

La Directrice Générale,

Cécile COURREGES

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-⁶¹

**Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ...d'action foncière
à conclure avec la commune de Vaux-Sur-Mer**

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 EN L'ETAT la convention entre la Commune de Vaux-Sur-Mer et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- AUTORISE le Directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 22 JUIN 2015
La Préfète,


Christiane BARRET

participer aux objectifs de la commune et notamment au rattrapage de son retard en terme de logements sociaux.

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

122 Juin 2015

La présente convention détermine donc un périmètre de veille active sur lequel une étude de gisement foncier pourra être réalisée avec d'identifier des fonciers en renouvellement urbain. Un avenant à la présente pourra inclure les fonciers identifiés et validés par la Commune au sein de périmètres de réalisation.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la Ville est plafonné à 2 millions d'euros.

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

Approbation de la convention opérationnelle n°17-15-...d'action foncière
à conclure avec la commune de Vaux Sur Mer

Commune littorale de l'agglomération royannaise, Vaux Sur Mer compte 3 879 habitants en 2011. La commune connaît une croissance continue depuis la fin des années 60. Entre 1968 et 1990 le taux de croissance annuel de la population était supérieur à 2%. Ce taux a tendance à diminuer depuis même si la commune poursuit sa croissance.

Face à un solde naturel négatif, Vaux sur Mer voit sa population augmenter grâce à un solde migratoire largement positif. La Commune accueille une population venant à près de 65% de l'extérieur du département. Ces ménages sont essentiellement des pré-retraités ou retraités (50% ont entre 50 et 69 ans). Cette population nouvelle explique en partie le très faible nombre de personnes par ménages (1,96).

La hausse de la population s'est accompagnée, d'une hausse du nombre de logements sur la commune. D'une part le nombre de résidences principales a été multiplié par 3 en 43 et d'autres part le nombre de résidences secondaires a lui été multiplié par plus de 5 sur la même période. La commune dispose aujourd'hui parc de logement comprenant 64,3% de résidences secondaires, 33,9% de résidences principales et 1,8% de logements vacants (105 en 2011).

La commune est aujourd'hui confrontée à une forte hausse des prix du foncier (19% entre 2006 et 2013) lié à la concurrence que se livre les acquéreurs de résidences secondaires, les nouveaux arrivants et les résidents locaux sur un marché ne disposant que de peu de foncier.

Le marché sur la commune est essentiellement composé de grandes maisons (4,5 pièces en moyenne) avec terrain et occupées par leurs propriétaires. Si le marché du locatif représente 26% du parc total, le logement social ne représente que 4,94%. La commune soumise à l'article 55 de la loi SRU et devant atteindre 25% de son parc est aujourd'hui déficitaire.

Le Projet de la Collectivité :

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. La volonté politique est d'engager une mobilisation foncière pour :

- pouvoir accueillir des familles en leur offrant la possibilité de louer ou acquérir des logements abordables
- permettre aux personnes âgées ou à mobilité réduite de louer des logements adaptés et abordables
- poursuivre le développement d'un Centre Bourg actif, avec ces commerces/services de proximité, tout en créant des emplois,
- sauvegarder les zones numidées et les zones écologiquement sensibles
- améliorer les liaisons douces et poursuivre la « coulée verte » vers la Rocade (RD25)

L'EPF et la Commune vont engager dans le cadre de cette convention une démarche de repérage afin d'identifier, en renouvellement urbain, les fonciers potentiellement mutables ou mobilisables pouvant

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-....

Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ...d'action foncière à conclure avec la commune de Vaux-Sur-Mer

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 EN L'ETAT la convention entre la Commune de Vaux-Sur-Mer et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- AUTORISE le Directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région Poitiers, le

La Préfète,



CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCA 17-15-

ENTRE

LA VILLE DE VAUX SUR MER

ET

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de VAUX SUR MER, dont le siège est situé, Hôtel de Ville – 1 place Maurice Garnier–17 640 VAUX SUR MER représentée par son maire, Madame Danièle CARRERE, **autorisé** à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci après dénommée « **la Collectivité** »

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 107 avenue de Rochefort – 17 201 ROYAN Cedex– représentée par Monsieur Jean Pierre TALLIEU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **CARA** » ;

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 agrissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA en date du,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de VAUX SUR MER fait partie de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'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 de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

Le Projet de la Commune :

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. La volonté politique est d'engager une mobilisation foncière pour :

- pouvoir accueillir des familles en leur offrant la possibilité de louer ou acquérir des logements abordables
- permettre aux personnes âgées ou à mobilité réduite de louer des logements adaptés et abordables
- poursuivre le développement d'un Centre Bourg actif, avec des commerces/services de proximité, tout en créant des emplois,
- sauvegarder les zones humides et les zones écologiquement sensibles
- améliorer les liaisons douces et poursuivre la « coulée verte » vers la Rocade (RD25)

Il s'agit donc de renforcer l'attractivité de la commune de Vaux-sur-Mer dans les domaines de l'habitat, de l'économie et de l'écologie, tout en conservant le « Bien-Vivre » caractéristique de cette commune balnéaire.

L'EPF et la Commune vont engager dans le cadre de cette convention une démarche de repérage afin d'identifier, en renouvellement urbain, les fonciers potentiellement mutables ou mobilisables pouvant participer aux objectifs de la commune et notamment au rattrapage de son retard en terme de logements sociaux.

La Commune de VAUX SUR MER

Commune littorale de l'agglomération royannaise, Vaux Sur Mer compte 3 879 habitants en 2011. La commune connaît une croissance continue depuis la fin des années 60. Entre 1968 et 1990 le taux de croissance annuel de la population était supérieur à 2%. Ce taux a tendance à diminuer depuis même si la commune poursuit sa croissance.

Face à un solde naturel négatif, Vaux sur Mer voit sa population augmenter grâce à un solde migratoire largement positif. La Commune accueille une population venant à près de 65% de l'extérieur du département. Ces ménages sont essentiellement des pré-retraités ou retraités (50% ont entre 50 et 69 ans). Cette population nouvelle explique en partie le très faible nombre de personnes par ménages (1,96).

La hausse de la population s'est accompagnée, d'une hausse du nombre de logements sur la commune. D'une part le nombre de résidences principales a été multiplié par 3 en 43 ans et d'autre part le nombre de résidences secondaires a lui été multiplié par plus de 5 sur la même période. La commune dispose aujourd'hui d'un parc de logements comprenant 64,3% de résidences secondaires, 33,9% de résidences principales et 1,8% de logements vacants (105 en 2011).

La commune est aujourd'hui confrontée à une forte hausse des prix du foncier (19% entre 2006 et 2013) liée à la concurrence que se livrent les acquéreurs de résidences secondaires, les nouveaux arrivants et les résidents locaux sur un marché ne disposant que de peu de foncier.

Le marché sur la commune est essentiellement composé de grandes maisons (4,5 pièces en moyenne) avec terrain et occupées par leurs propriétaires. Si le marché du locatif représente 26% du parc total, le logement social ne représente que 4,94%. La commune soumise à l'article 55 de la loi SRU et devant atteindre 25% de son parc est aujourd'hui déficitaire.

Le principal enjeu pour la commune est donc d'essayer d'apporter plus de mixité en créant une offre de logements adaptée à la population locale. Néanmoins les coûts de l'immobilier et les faibles réserves foncières disponibles rendent cet objectif difficile à atteindre.

La commune sollicite donc l'EPF afin de l'accompagner dans sa démarche de recherche de foncier disponible en vue de produire du logement accessible, mais aussi de maintenir une activité économique au sein de son tissu urbain et de préserver son environnement écologique.

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'Etat à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer et 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 (PPP), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels 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 Ville afin d'entrichir 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 0. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CARA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° signée le conformément aux délibérations du conseil communautaire du et du conseil d'administration du

Au vu des enjeux particuliers de la CARA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CARA, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique en mettant concrètement en œuvre les orientations

du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat, du Plan de Déplacements Urbains et du Plan Climat Energie Territorial :

- Le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article 1.302-5 du Code de la construction et de l'Habitat, de l'accès à la propriété et également du logement pour les travailleurs saisonniers ;
- Le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines en centres bourgs et centres villes ;
- La densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs et centres villes ;
- Le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerces, service, déplacement, culture, ... ;
- Une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;
- L'alimentation de l'observation du foncier

La convention cadre confie notamment la réalisation d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier mutable.

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité, la CARA et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité 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'interventions 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
- ◆ Encasement 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 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

La présente convention s'organise en deux temps. Dans un premier temps la détermination de périmètre de veille qui permet sur la base d'une veille active d'engager un repérage des fonciers

potentiellement mutables en attachant une attention particulière aux résidences secondaires, dents creuses, fiches commerciales et logements vacants.

Une fois ces fonciers identifiés et les projets affinés, un avenant à la présente convention pourra venir déterminer des périmètres de réalisation sur lesquels l'EPF pourra venir en acquisition et réaliser des études de pré-faisabilité.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et la CARA s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Sans objet

La Collectivité et la CARA possèdent les éléments suivants, qui pourront alimenter les études à réaliser. Les documents correspondants ont été communiqués à l'EPF avant la signature de la convention :

Sur ce périmètre, la Collectivité s'engage dans une démarche d'études, préalable à une intervention foncière de l'EPF.

Les études correspondant aux spécifications des 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, 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 PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

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.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur « ensemble de la commune » (carte en annexe).

Au sein de ce périmètre l'EPF pourra réaliser une étude de gisement foncier en vue de repérer des fonciers potentiellement mutables. Une fois ces fonciers identifiés, ils seront présentés à la commune qui déterminera ses priorités d'intervention.

Un avenant à la présente convention pourra venir inscrire ces fonciers dans un périmètre de réalisation visant l'acquisition et le portage par l'EPF ainsi que la réalisation d'études préalables visant la production de

logements abordables, de commerces de proximité, la sauvegarde de zones écologiquement sensibles et la poursuite de la coulée verte.

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 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.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

La présente convention ne détermine pas de périmètre de réalisation dans un premier temps. Cependant, à la suite de l'étude de gisement foncier, les sites repérés et validés par la Commune seront intégrés au périmètre de réalisation.

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il présentera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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'établissement public foncier est de **2 000 000 €**.

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 - Durées de la convention

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent 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 l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, 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 le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. 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 des deux parties, 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
- 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.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

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 CARA 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 CARA transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engageant 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 besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

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 ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

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.

ARTICLE 6. – L'ETUDE 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, Cœurs d'îlot, parcelles densifiables, fonds 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.

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 :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes de tous types
- 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, un diagnostic archéologique imposant des fouilles archéologiques 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 substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité 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 elle serait 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 Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et 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 et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

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.

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 informera 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 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 commune 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 percevra 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 L42-6 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 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. A 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, 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, des mesures de remembrement, 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, 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 l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visant 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 assistera la collectivité 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 commune 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 décide, 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

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la 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 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 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, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat....) et le cas échéant, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- le **montant des travaux** éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- la contribution aux **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve 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 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 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 convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

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 4 exemplaires originaux

La Commune
de VAUX SUR MER
représentée par son Maire,

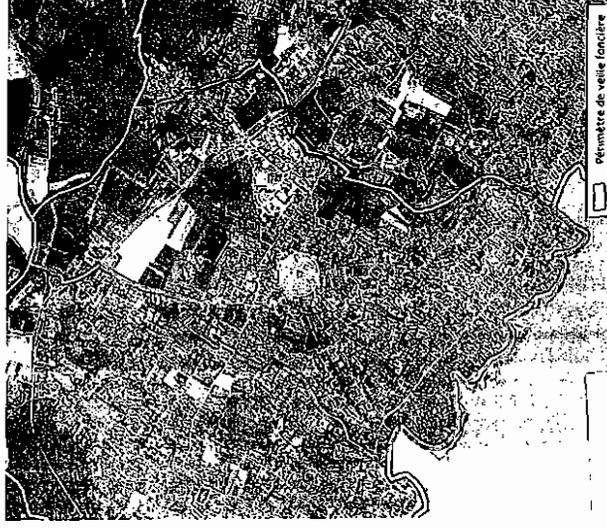
Danièle CARERE

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

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
représentée par son Président

Jean Pierre TALLIEU



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

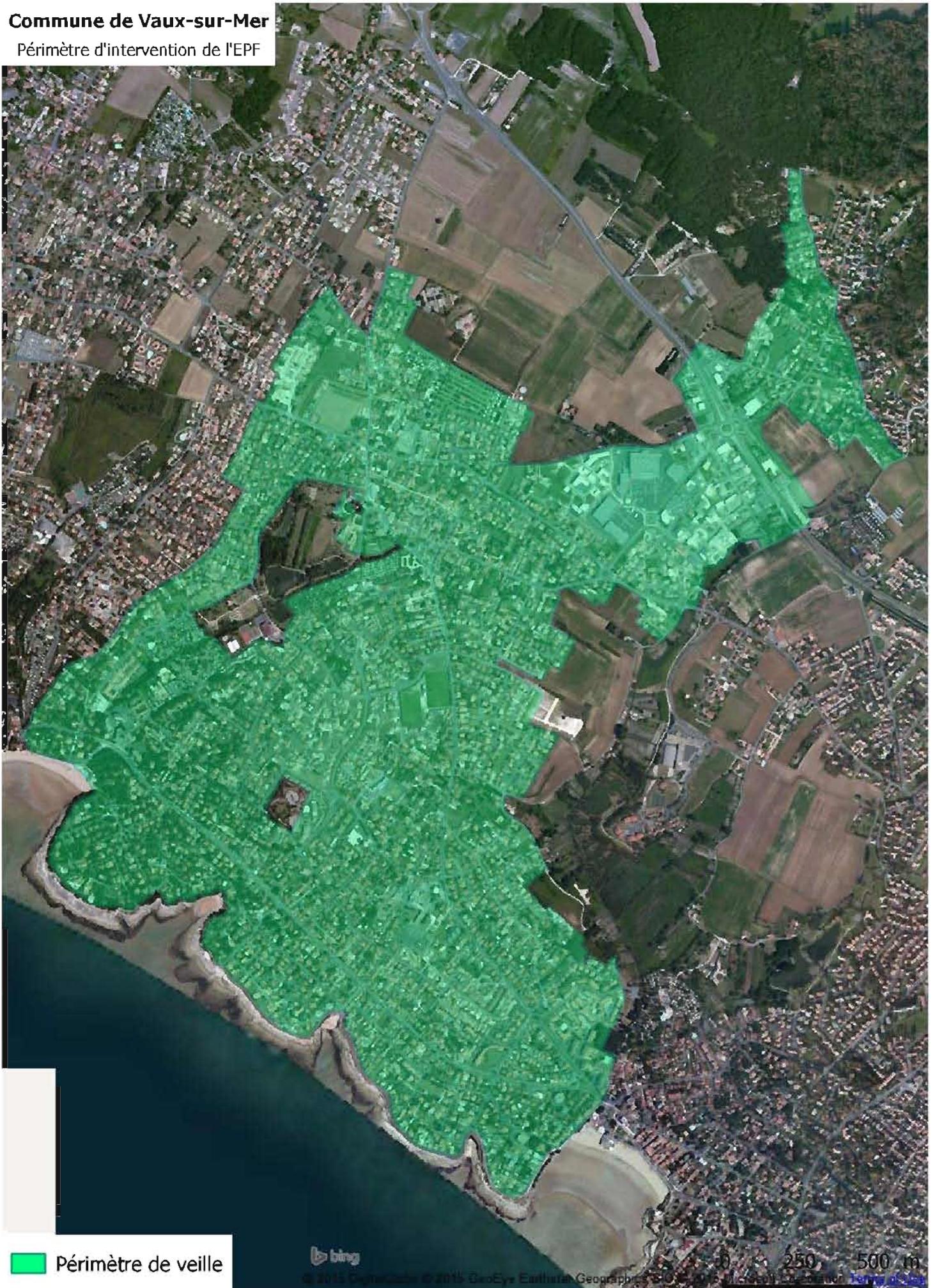
Annexe n°1 : Convention Cadre

Annexe n°2 : Plans des différents périmètres d'intervention

Convention opérationnelle FIP VAUX SUR MER n° CCA 17-15 -
Juin 2015

Commune de Vaux-sur-Mer

Périmètre d'intervention de l'EPF



 Périmètre de veille



Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-⁶²

Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ...d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain avec la commune de Chatellaillon-Plage

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 EN L'ETAT la convention entre la Commune de Chatellaillon-Plage et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- AUTORISE le Directeur général à signer la convention.

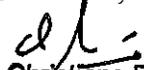
Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **22 JUIN 2015**

La Préfète,


Christiane BARRET

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charente
Conseil d'administration

Séance du mardi 16 Juin 2015

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

22 JUIN 2015

**Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ...d'action foncière
 pour le développement de l'offre de logements en densification et en
 renouvellement urbain avec la commune de Châtelailon-Plage**

Située dans le département de Charentes Maritime, Châtelailon-Plage est une commune qui comptait 5983 habitants au dernier recensement de 2012. La croissance démographique de Fouras reste mesurée ces dernières années sur la commune (+0,2%/an entre 2006 et 2012). La croissance démographique de la commune est uniquement portée par un solde migratoire excédentaire ces dernières années. En effet, le solde naturel est quant à lui négatif compte tenu du vieillissement de la population constaté à l'échelle communale. Ainsi, en 2012, les plus de 60 ans représentaient plus de 40% de la population communale (soit 2425 habitants de plus de 60 ans en 2012).

La construction neuve reste assez soutenue ces dernières années à l'échelle de Châtelailon-Plage. Ainsi, 286 logements ont été construits sur la commune entre 2006 et 2012. La faible part de logements vacants (4,7% du parc en 2012) traduit également cette tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale. En lien avec sa position géographique privilégiée, la commune de Châtelailon-Plage se révèle particulièrement attractive sur le marché de la résidence secondaire. A ce titre, la collectivité possédait en 2012 33% de résidences secondaires dans son parc total de logements. De plus, cette part de résidences est en augmentation depuis 2006 (31% de résidences secondaires dans le parc total de logements en 2006).

La commune détenait en 2011, 60 logements locatifs sociaux représentant 2% de son parc de logements. La commune reste ainsi déficitaire au regard de l'article 55 de la loi SRU.

Le Projet de la Collectivité :

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de Châtelailon-Plage et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain à l'échelle de la zone agglomérée sur lesquels des opérations d'habitat ou de requalification urbaine de manière générale pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé.

Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au cœur même de la zone agglomérée communale, à des habitations vacantes ou en friches ou encore à des activités à l'abandon. Cette démarche de repérage pourra être poursuivie pour trouver d'autres fonciers et donner une visibilité de long terme à la commune sur son développement et ses ambitions de structuration urbaine.

Ce dernier objectif est constant au sein de la commune depuis le début des années 80 en s'appuyant sur un architecte conseil, des conseils divers auprès du CAUE, et il a été concrétisé progressivement pour aboutir à une cohérence architecturale et d'organisation urbaine très valorisée et qualitative. Il s'agit donc par la présente convention de poursuivre cet effort en tentant de reconquérir des emprises en friches, abandonnées ou sur lesquelles des projets ne se concrétisent pas depuis plusieurs années pour remettre le foncier sur le marché et permettre un renouvellement urbain cohérent avec la dynamique engagée depuis plusieurs années.

La présente convention détermine un périmètre d'études, correspondant à l'ensemble de la zone agglomérée de Châtelailon-Plage, sur lequel la collectivité s'engage dans une démarche d'études, préalable à l'intervention de l'EPF.

La convention prévoit également un périmètre de veille correspondant à deux secteurs à enjeux de la commune (emprise foncière ferroviaire et îlot urbain à restructurer) sur lequel l'EPF peut se porter acquéreur de biens sur opportunités, avec accord de la collectivité, su préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

Enfin, la convention comporte également un périmètre de réalisation, correspondant à des friches urbaines et à une vaste dent creuse localisée au cœur du tissu urbain communal. Sur ces sites, des opérations de renouvellement urbain ou en densification de l'urbanisation pourront être menées une fois le foncier maîtrisé. Sur ce périmètre l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la Ville de Châtelailon-Plage est plafonné à UN MILLION CINQ CENTS MILLE EUROS (1 500 000 € HT). La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois, en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature cette dernière.

CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15-...
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE
LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN

ENTRE

LA COMMUNE DE CHATELAILLON-PLAGE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Châtelailion-Plage, dont le siège est situé Mairie de Châtelailion-Plage, 17 340 CHATELAILLON-PLAGE, représentée par son maire, Monsieur Jean-Louis Léonard, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du XXXXXX.

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

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 « CdA » ;

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° en date du

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Châtelailion-Plage fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes 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 déclina 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 Châtelailion-Plage

Située dans le département de Charentes Maritime, Châtelailion-Plage est une commune qui comptait 5983 habitants au dernier recensement de 2012. La croissance démographique de Fouras reste mesurée ces dernières années sur la commune (+0,2%/an entre 2006 et 2012). La croissance démographique de la commune est uniquement portée par un solde migratoire excédentaire ces dernières années. En effet, le solde naturel est quant à lui négatif compte tenu du vieillissement de la population constaté à l'échelle communale. Ainsi, en 2012, les plus de 60 ans représentaient plus de 40% de la population communale (soit 2425 habitants de plus de 60 ans en 2012).

La construction neuve reste assez soutenue ces dernières années à l'échelle de Châtelailion-Plage. Ainsi, 286 logements ont été construits sur la commune entre 2006 et 2012. La faible part de logements vacants (4,7% du parc en 2012) traduit également cette tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale. En lien avec sa position géographique privilégiée, la commune de Châtelailion-Plage se révèle particulièrement attractive sur le marché de la résidence secondaire. A ce titre, la collectivité possédait en 2012 33% de résidences secondaires dans son parc total de logements. De plus, cette part de résidences est en augmentation depuis 2006 (31% de résidences secondaires dans le parc total de logements en 2006).

La tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle de Fouras se révèle ainsi importante et a engendré une croissance significative des prix du foncier et de l'immobilier ces dernières années.

La commune détenait en 2011, 60 logements locatifs sociaux représentant 2% de son parc de logements. La commune reste ainsi déficitaire au regard de l'article 55 de la loi SRU.

La commune de Châtelailion-Plage est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (document approuvé le 28 avril 2011) dont les principales orientations sont :

- Viser à une consommation raisonnée de l'espace dans le développement de l'urbanisation en localisant au moins 50 % du développement urbain attendu d'ici 2020, s'agissant des fonctions logement et équipements de proximité, au sein des quelques 6 600 hectares des espaces urbains existants en 2010, et ce sous forme de réinvestissement urbain ou d'intensification urbaine,
- Maîtriser le développement des extensions urbaines et localisées celles-ci en continuité des bourgs et villages existants et à proximité des arrêts de réseau de transport collectif,
- Veiller à un équilibre social de l'habitat en veillant à ce que 30% des logements qui seront produits entre 2010 et 2020 soient des logements sociaux,

Projet

La commune de Chateillon-Plage est concernée par l'article 55 de la loi SRU qui lui impose à minima 25% de logements locatifs sociaux. Or, la collectivité compte aujourd'hui seulement 2% de logements locatifs sociaux dans son parc de logements. Cette situation résulte notamment du fait que la commune est contrainte dans son développement par certains dispositifs réglementaires (PPRI notamment).

Le Projet de la Commune :

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de Chateillon-Plage et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain à l'échelle de la zone agglomérée sur lesquels des opérations d'habitat ou de requalification urbaine de manière générale pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Certains fonciers sont concernés à des fonciers déjà propriété de la commune. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au cœur même de la zone agglomérée communale, à des habitations vacantes ou en friches ou encore à des activités à l'abandon. Cette démarche de repérage pourra être poursuivie pour trouver d'autres fonciers et donner une visibilité de long terme à la commune sur son développement et ses ambitions de structuration urbaine. Ce dernier objectif est constant au sein de la commune depuis le début des années 80 en s'appuyant sur un architecte conseil, des conseils divers auprès du CAUDE, et il a été valorisé progressivement pour aboutir à la présente convention de poursuivre cet effort en tenant de reconquérir des emprises en friches, abandonnées ou sur lesquelles des projets ne se concrétisent pas depuis plusieurs années pour remettre le foncier sur le marché et permettre un renouvellement urbain cohérent avec la dynamique engagée depuis plusieurs années.

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'acquérir de dresser le partage 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 ;

Projet

- 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 accompagnés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

Projet

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
 - ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité 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'interventions 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
 - ◆ Encasement 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

La Cda rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-09-001 signée le 5 novembre 2009, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 septembre 2009 et du conseil d'administration du 29 septembre 2009, prorogée par délibération du conseil communautaire du 29 janvier 2015 et du conseil d'administration du 9 décembre 2014.

Compte tenu de l'élaboration en cours du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUI) et de la révision du Programme Local de l'Habitat (PLH), d'une part, du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2014-2018 de l'EPF, d'autre part, il est convenu entre la Cda et l'EPF que cette convention, prorogée jusqu'au 30 juin 2015, fera l'objet d'un renouvellement prenant en compte les axes forts des politiques publiques portées par chacun des établissements publics.

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 les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique.

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 d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envolée des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

Projet

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 programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat encadrée et plus efficace.

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 :

- 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 locaux 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 notre 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.

Projet

Cohérents avec les orientations du PPI 2014-2018 de l'EPF, ces objectifs constituent le socle des réflexions en cours sur la future 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 d'études et de veille 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 - PERMETTRES D'INTERVENTION

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.

Ce périmètre correspond au secteur à l'ensemble de la zone agglomérée de la commune de Châtellillon-Plage (carte en annexe).

Sur ce périmètre, la Collectivité s'engage dans une démarche d'études, préalable à une intervention foncière de l'EPF.

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comprahiblé 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 PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

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.

Projet

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond à différents secteurs identifiés à l'échelle de la zone agglomérée à savoir :

Projet 1 : Opération de densification d'une vaste emprise ferroviaire

- Site : Vaste emprise ferroviaire : Propriété cadastrée section AB n°862 - 25 393 m² - Avenue du Général Leclerc

La collectivité envisage la réalisation d'une opération de logements sociaux en densification de l'urbanisation sur cette vaste emprise foncière à proximité des voies ferroviaires.

Projet 2 : Opération de restructuration d'un îlot en cœur de ville

- Site : Propriétés cadastrées section AC aux numéros 153-154-155-184-476-583-584-813-814-815-831-832-833-978-979 - 7298 m² - Avenue de Strasbourg

Projet : La commune de Châtellillon-Plage est déjà propriétaire de certaines emprises sur cet îlot sur lequel elle souhaiterait la réalisation d'une opération d'habitat en renouvellement urbain. Cet îlot comprend notamment l'ancienne gendarmerie aujourd'hui localisée à Périgny.

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 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 les périmètres définis par la carte ci-joint.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée
Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte rouge sur une carte en annexe.

Projet 1 : Opération de réinvestissement d'une propriété bâtie à l'abandon en cœur de ville

- Site : *Propriété en déshérence cadastrée section AD n°719 - 206 m² - 26 rue Carnot.*
Projet : Cette habitation vacante depuis de plusieurs années constitue une véritable venue dans le tissu urbain de la rue Carnot. Des études techniques et financières réalisées sur cette propriété permettront de définir si celle-ci fera l'objet d'une opération de réhabilitation ou de démolition-reconstruction.

Projet 2 : Opération de restructuration d'un ancien garage à l'abandon

- Site : *Propriété cadastrée section AD n°586 - 90 m² - 106 rue Carnot*
Projet : Cet ancien garage représente une opportunité pour la commune dans le but d'y développer une opération d'habitat. Tout comme pour la propriété AD n°719, une étude technique et financière déterminera si cette propriété fera l'objet d'une opération de réhabilitation ou de démolition-reconstruction.

Projet 3 : Opération de renouvellement urbain sur un bâtiment d'activité

- Site : *Propriété cadastrée section AC n°553 - 1897 m² - Rue Bir Hakeim Foch*
Projet : Ce bâtiment d'activité situé sur une vaste emprise foncière de 1897 m² représente une véritable opportunité pour une opération d'habitat en renouvellement urbain. Une étude technique devra déterminer la faisabilité financière d'une telle opération en analysant notamment les coûts de démolition et de désamiantage du site.

Projet 4 - Opération de densification d'une vaste dent creuse localisée au sein de la zone agglomérée

- Site : *Propriété cadastrée à la section AK aux numéros 78-79-80-209-285-764-788-860-861-862-863-866 - Emprise foncière de 14 334 m² - Avenue de l'Abbé Guichard*

Sur cette emprise dotée d'un zonage IAU au Plan Local d'Urbanisme, la commune souhaiterait réaliser une opération d'habitat en densification de l'urbanisation.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention. En cas de difficultés dans la négociation amiable, une procédure de déclaration d'utilité publique pourrait être engagée le cas échéant.

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'établissement public foncier est de 1 500 000 d'euros (UN MILLION CINQ CENTS MILLES EUROS).

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 durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échu au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent 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 l'EPFI signataire de la convention cadre le cas échéant, 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 le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. 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 des deux parties, 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
- 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.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

projet

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'IEPF (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, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera révisée 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'IEPF. 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'IEPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la communauté de communes transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'IEPF.

La Collectivité et la communauté de communes transmettront à l'IEPF toutes informations correspondant au projet et s'engageant à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'IEPF 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 besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'IEPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

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.

projet

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 ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation pourra être menée.

La Collectivité et l'IEPCI signalera le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'IEPF 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'IEPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 6. – L'ETUDE 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'IEPF.

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

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 :

- 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 substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité 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 elle serait 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 Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et 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 et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

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.

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 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 commune 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 (légalées 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 Y 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 vente, 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 ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

10.1.d. – Dispositions 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 accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtirait 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 venant 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. A 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, 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-paysage, des mesures de remembrement, 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 l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, 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 assistera la collectivité 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 commune 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 décide, 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

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la 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 revente 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 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 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 d'un 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.

projet

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'IEPF 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'IEPF.

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 retrascriptes.

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'IEPF, 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**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'IEPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'IEPF ;
- ◆ 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'IEPF ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'IEPF, 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

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'IEPF.

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

projet

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

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

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 décaissant 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 abandonnées ou 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'IEPF. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'IEPF bénéficient 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 CESSON

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'IEPF 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'IEPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUPRP1 ouvert au nom de l'IEPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précitées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

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

Jean-Louis LEONARD
La Commune de
Chataillon-Plage
représentée par son Maire.

Philippe GRILL
L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général.

La Communauté d'agglomération de La Rochelle
représentée par son Président.

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

Annexe n°1 : Convention cadre
Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention



Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-63

Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ...d'action foncière pour le développement de l'offre de logements et d'équipements en densification et en renouvellement urbain à conclure avec la commune de La Jarrie

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 EN L'ETAT la convention entre la Commune de La Jarrie et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- AUTORISE le Directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 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
 83000 POITIERS CEDEX

22 JUIN 2015

**Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ...d'action foncière
 développement de l'offre de logements et d'équipements en densification
 et en renouvellement urbain à conclure avec la commune de La Jarrie**

Située dans le département de Charentes Maritime, La Jarrie est une commune qui compte environ 3300 habitants. La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de La Jarrie et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain à l'échelle de la zone agglomérée sur lesquels des opérations d'habitat, de requalification urbaine de manière générale ou de développement des équipements de services (publics et commerciaux) pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Certains fonciers sont connexes à des fonciers déjà propriété de la commune. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au cœur même de la zone agglomérée communale, à des habitations vacantes ou en friches ou encore à des activités à l'abandon.

Cette démarche de repérage pourra être poursuivie pour trouver d'autres fonciers et donner une visibilité de long terme à la commune sur son développement et ses ambitions de structuration urbaine. Ce dernier objectif est constant au sein de la commune qui souhaite progressivement aboutir à une cohérence architecturale et d'organisation urbaine de son tissu très valorisée et qualitative. Il s'agit donc par la présente convention de poursuivre cet effort en tentant de reconquérir des emprises en friches, abandonnées ou sur lesquelles des projets ne se concrétisent pas depuis plusieurs années pour remettre le foncier sur le marché et permettre un renouvellement urbain cohérent avec la dynamique engagée depuis plusieurs années.

La convention prévoit un périmètre de veille correspondant à plusieurs secteurs à enjeux de la commune (jardins, maison d'habitation en vente, friches) sur lequel l'EPF peut se porter acquéreur de biens sur opportunités, avec accord de la collectivité, su préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

Enfin, la convention comporte également un périmètre de réalisation, correspondant à des friches urbaines et à plusieurs vastes dents creuses localisées au cœur du tissu urbain communal ou sur la franche du tissu urbain. Sur ces sites, des opérations de renouvellement urbain ou en densification de l'urbanisation pourront être menées une fois le foncier maîtrisé. Sur ce périmètre l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la commune de La Jarrie est plafonné à 4 000 000 € HT. La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois, en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature cette dernière.

**CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCA 17-15-...
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE
LOGEMENTS ET D'EQUIPEMENTS EN DENSIFICATION ET EN
RENOUVELLEMENT URBAIN**

ENTRE

LA COMMUNE DE LA JARRIE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

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

Entre

La Commune de La Jarrrie, dont le siège est mairie de La Jarrrie, place de la mairie 17220 LA JARRRIE représentée par son maire, Monsieur David BAUDON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du XXXXXX.

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

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 FONTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **CdA** » ;

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° en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de La Jarrrie fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre avec l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes 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'EPFF 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 Jarrrie

Située dans le département de Charente-Maritime, La Jarrrie est une commune qui compte actuellement 3300 habitants, selon le dernier recensement de 2015.

Une position stratégique en deuxième couronne de la Rochelle

Avec 2 800 habitants, la Jarrrie représente 2% des habitants de la CA de la Rochelle (163 000 habitants) dont elle fait partie depuis le 1er janvier 2014. Chef-lieu de canton, elle constitue un pôle d'attractivité pour les communes voisines. A l'échelle de la CA, elle fait partie des communes de la seconde couronne, entre proximité de la ville-centre et espaces ruraux.

Ces communes, moyennement équipées, ont connues une forte croissance démographique (1,13%) portée par une production importante de logements. Entre 2006 et 2011, ces communes ont porté près de 30% de la production de logements de la CdA. La Jarrrie s'inscrit en retrait par rapport à cette moyenne.

La CC du Pays d'Aunis, dont faisait partie la Jarrrie, a rejoint en 2014 la CA de la Rochelle. Le PLH et le SCoT de la CA tenaient déjà compte ces territoires dans le projet de développement.

Ces vingt dernières années, les communes de l'agglomération de la Rochelle ont connu un fort développement, tant démographique qu'économique. Aujourd'hui, la croissance démographique est plus modérée mais le territoire demeure très attractif.

L'attractivité du territoire se traduit par une forte demande de logements, résidences principales comme secondaires. Face à l'augmentation des prix immobiliers, la population rochelaise rencontre des difficultés à se loger :

- Seul le parc locatif social est accessible aux ménages précaires, or celui-ci est peu développé et concentré dans la ville principale (84% de l'offre à la Rochelle)
- Même les ménages actifs éprouvent des difficultés à se loger et quittent les communes littorales et celles proches de la Rochelle pour s'installer aux marges du pays d'Aunis et en Saintonge.

Située dans la seconde couronne de l'agglomération Rochelaise et principale centralité du Pays d'Aunis, la Jarrrie bénéficie d'un engouement de la part des jeunes actifs de l'agglomération cherchant à accéder à la propriété. Le projet de territoire de la CC d'Aunis mais aussi le fonctionnement actuel de l'agglomération prévoient de faire de la Jarrrie un pôle de développement privilégié de l'habitat en pays d'Aunis, la commune disposant d'une offre d'équipements et de services déjà importante, bien qu'à renforcer.

Les objectifs de la Jarrrie issus du cadre réglementaire

- Maîtriser strictement le développement résidentiel pour accueillir de façon raisonnée de nouveaux habitants tout en préservant le cadre de vie « si spécifique des petites villes à la campagne »
- Restructurer et développer l'offre d'équipements et de services
- Permettre l'accueil des populations à faibles revenus (jeunes ménages, personnes âgées isolées, personnes défavorisées) en favorisant le développement du logement social et du parc locatif privé.

Projet

Anticiper les besoins induits par le vieillissement des habitants.

La position en deuxième couronne de la commune a conduit à l'installation de nombreux ménages avec enfants cette dernière décennie. Néanmoins, la commune connaît un vieillissement important. Les personnes actives sont de moins en moins nombreuses avec une diminution de -1,15% par an soit - 100 personnes entre 2006 et 2011. Dans le même temps, la part des plus de 60 ans augmente très rapidement avec +6,3% par an, le double du rythme de vieillissement de la CA. Le Pays d'Aunis a fortement développé l'offre d'hébergement et les services d'aide à domicile pour personnes âgées mais les besoins demeurent présents.

En supposant que la commune connaisse une croissance démographique similaire à celle des dernières années, il faudrait un à deux logements supplémentaires par an pour loger la population nouvelle.

Si la Jarrie retrouve le rythme du début des années 2000, une dizaine de logements chaque année seraient nécessaires pour loger les nouveaux habitants.

Ainsi, avec une référence de 22 logements par an (SCoT), la commune devrait renouer avec le développement résidentiel du début des années 2000 et accueillir quelques ménages supplémentaires.

La commune de La Jarrie est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (document approuvé le 28 avril 2011) dont les principales orientations sont :

- Viser à une consommation raisonnée de l'espace dans le développement de l'urbanisation en localisant au moins 50 % du développement urbain attendu d'ici 2020, s'agissant des fonctions logement et équipements de proximité, au sein des quelques 6 600 hectares des espaces urbains existants en 2010, et ce sous forme de reinvestissement urbain ou d'intensification urbaine,
- Maîtriser le développement des extensions urbaines et localisées celles-ci en continuité des bourgs et villages existants et à proximité des axes de réseau de transport collectif.
- Veiller à un équilibre social de l'habitat en veillant à ce que 30% des logements qui seront produits entre 2010 et 2020 soient des logements sociaux.

Avec 3300 habitants, La Jarrie représente 2% des habitants de la CA de La Rochelle (163 000 habitants).

La commune a connu une urbanisation récente et principalement après 1975. C'est une commune essentiellement à vocation résidentielle et fortement attractive pour les jeunes ménages. Dépourvue de zone d'activité, elle est très dépendante du bassin d'emplois de La Rochelle ce qui induit d'importants déplacements domicile travail effectués avec des véhicules particuliers du fait de la quasi absence de transports publics.

Ainsi le taux de motorisation est important (2 véhicules par ménage) et pose d'importants problèmes de circulation et de stationnement dans le centre bourg et les lotissements non conçus pour un usage intensif de la voiture.

Quelques commerces sont présents sur la place de la Prairie et dans les rues adjacentes. Une moyenne surface Intermarché en centre bourg est contrainte dans son développement, du fait de sa faible taille et d'une desserte rendue compliquée par sa situation en cœur de bourg. Sa délocalisation est prévue mais fait face à des difficultés de maîtrise foncière.

La trame viaire est dense mais peu adaptée en termes de circulation et de stationnements dans le centre ancien avec huit voies qui convergent vers l'église. Autour de ce centre très structuré, le maillage viaire est inachevé avec des enclaves pavillonnaires souvent desservies par des voies en impasse et donc peu reliées au système viaire de la commune.

Nouvelle venue dans la Cda, la Jarrie n'a pas encore d'objectifs chiffrés elle devrait, elle aussi, accueillir une part du développement démographique de la Cda. Ceci suppose d'augmenter le rythme de construction actuel. De même, la Jarrie devra sans doute partager l'effort de production en LLS de la Cda. Les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU sont tenues, dans le PLH actuel, de réaliser 30% de l'effort de rattrapage des autres communes.

La Jarrie peut ainsi envisager des petites opérations en LLS (une douzaine de logements) en développant les petites typologies, et avec potentiellement des objectifs de logement abordable. En diversifiant son offre

Projet

résidentielle, la commune peut répondre à d'autres parcours résidentiels que l'accession, en adéquation avec sa situation de pôle de proximité.

La Jarrie doit aussi anticiper le vieillissement à venir de la population à travers l'adaptation du parc existant mais aussi le développement d'une offre adaptée (12/3).

Les documents de planification (PLU, PLUI, SCoT) sont en révision ou en cours de modification. Ils s'orientent vers des objectifs de production plus dense, dans les nouveaux lotissements en extension urbaine avec du petit collectif et à travers une densification du tissu urbain existant.

Le Projet de la Commune :

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de La Jarrie et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain à l'échelle de la zone agglomérée sur lesquels des opérations d'habitat de requalification urbaine de manière générale ou de développement des équipements de services (publics et commerciaux) pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Certains fonciers sont concernés à des fonciers déjà propriété de la commune. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au cœur même de la zone agglomérée communale, à des habitations vacantes ou en friches ou encore à des activités à l'abandon.

Cette démarche de repérage pourra être poursuivie pour trouver d'autres fonciers et donner une visibilité de long terme à la commune sur son développement et ses ambitions de structuration urbaine. Ce dernier objectif est constant au sein de la commune qui souhaite progressivement aboutir à une cohérence architecturale et d'organisation urbaine de son tissu très valorisé et qualitatif. Il s'agit donc par la présente convention de poursuivre cet effort en tenant de reconquérir des emprises, en friches, abandonnées ou sur lesquelles des projets ne se concrétisent pas depuis plusieurs années pour remettre le foncier sur le marché et permettre un renouvellement urbain cohérent avec la dynamique engagée depuis plusieurs années.

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'acquies de garantir 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 ;

Projet

- 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 intervient 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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité 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'interventions 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.

Projet

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 vente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevait 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

La Cda rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-09-001 signée le 5 novembre 2009, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 septembre 2009 et du conseil d'administration du 29 septembre 2009, prorogée par délibération du conseil communautaire du 29 janvier 2015 et du conseil d'administration du 9 décembre 2014.

Compte tenu de l'élaboration en cours du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) et de la révision du Programme Local de l'Habitat (PLH), d'une part, du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2014-2018 de l'EPF, d'autre part, il est convenu entre la Cda et l'EPF que cette convention, prorogée jusqu'au 30 juin 2015, fera l'objet d'un renouvellement prenant en compte les axes forts des politiques publiques portées par chacun des établissements publics.

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 les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique.

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 d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envoie 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 programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat encadrée et plus efficace.

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.

Projet

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 renverser la situation, 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 locaux, sociaux en favorisant également la réalisation de logements locaux intermédiaires et d'accès abordables à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni parc privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur notre 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.
- Cohérents avec les orientations du PPI 2014-2018 de l'EPF, ces objectifs constituent le socle des réflexions en cours sur la future 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 d'études et de veille 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 1.2. – Résiliation de la convention précédente

Par la présente, la commune et l'EPF d'un commun accord résilient la convention CP 17-13-001 signée le 25 juin 2013 (annexe n° 1).

Projet

La Commune de La Jarrie et l'EPF conviennent que tous les engagements financiers réalisés par l'EPF dans le cadre de cette précédente convention sont transférés, en totalité sur la présente convention. Les frais d'actualisation subis par l'EPF au titre de la précédente convention, seront calculés à compter de la signature de la présente convention et non à compter de la date d'acquisition et reversés dus en cas de non-réalisation du projet en cours de redéfinition dans les conditions prévues à la présente convention.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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.

Ce périmètre correspond à la zone agglomérée de la commune (en jaune sur la carte en annexe).

Sur ce périmètre, la commune s'engage avec l'assistance de la Cda dans une démarche de connaissance et de structuration foncière

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, 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 PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF, mais celui-ci ne pourra la financer ou 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.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte verte sur une carte en annexe, identifiées à l'échelle de la zone agglomérée à savoir :

Opérations de densification

Projet 1 (LJA3) :

Site : 6 propriétés cadastrées section A1 n°10, 15, 16, 17 – 17 582 m² - rue du Château d'Eau ;

Projet : La commune envisage une opération de logements mixtes (sociaux et abordables notamment) en densification de l'urbanisation sur cette emprise foncière, d'une densité minimale de 30 logements/ha et au moins 20% de logements sociaux.

Projets 2 à 5 : Opérations de reconstitution de franges urbaines au contact du cœur de bourg, pour la réalisation de projets de logement principalement, en cohérence avec les capacités du marché et l'évolution des documents d'urbanisme

Projet

Sites : 2. (LJA1) Propriétés cadastrées section .. aux numéros - m² - Avenue de

3. (LJA2)

4. (LJA15)

5. (LJA17)

6. Parcelles terrains de foot : La délocalisation du terrain de foot permettrait la réalisation d'un projet mixte d'équipements et de logements sur le terrain actuel. Dans ce cadre, il est envisagé la maîtrise foncière de ces terrains afin d'accompagner ce projet de requalification d'un site en centre-bourg.

Projet : Sur l'ensemble de ces sites, l'objectif de la commune est la réalisation d'opérations à dominante habitantouvan dans certains cas inclure de manière subsidiaire des équipements publics. Pour certains foncters de petite taille, il pourra s'agir d'un équipement public seul. L'ensemble des projets de logements seront d'une densité minimale de 30 logements / ha et comporteront une part minimale de 20% de logements locatifs sociaux.

Sur ces périmètres, 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 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 les périmètres définis par la carte ci-joint.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte rouge sur une carte en annexe.

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Opérations de restructuration de friches urbaines dans le cœur de ville dans le but d'y développer des opérations d'habitat principalement ou d'équipements (stationsnements, espaces verts, transports), en cohérence avec les capacités du marché et l'évolution des documents d'urbanisme

- Projet 1 (LJA20 en IAU3) :

Site : Le projet de délocalisation de l'Intermarché actuellement situé en cœur de bourg permettrait d'engager la requalification du site existant, mais nécessite d'engager la maîtrise foncière des terrains destinés à accueillir cet équipement commercial d'échelle communale.

Projet : Requalification du site actuel et relocalisation centre commercial existant sur d'autres terrains situés sur la commune. La commune a modifié son PLU afin de permettre ce projet de délocalisation et envisage une maîtrise foncière publique à travers le recours à la déclaration d'utilité publique et l'intervention de l'EPF si les voies amiables ne permettent pas la maîtrise foncière directe à moyen terme du foncier nécessaire à cette délocalisation.

- Projet 2 : demi creuse de L. Jha (en jaune)

Site : Propriété cadastrée section .. n° ... - ... m² -

Projet : Production de logements sur la moitié de la surface et pour la partie restante, création d'une gare routière par la CdA en 2016, en lien avec la création d'un arrêt TER sur la commune en décembre 2016, et au titre du rôle de pôle d'équilibre rempli par la commune.

- Projet 3 : Maison d'habitation en cœur de bourg (LJA19)

Site : Propriété cadastrée section ... n° ... - 1784m² - rue de l'Alentie.....

Convention opérationnelle EPF - La Jaille - n° 17-15-
VI 2805/15

9

Projet

Projet : Réalisation d'un équipement public face aux écoles maternelles et primaires.

- Projet 4 : Un bâtiment d'activité en friche (LJA10)

Site : Propriété cadastrée section .. n° ... - 7 130 m² - Rue

Projet : installation d'une maison de santé.

L'ensemble des projets de logements seront d'une densité minimale de 35 logements / ha et comporteront une part minimale de 20% de logements locatifs sociaux.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention. En cas de difficultés dans la négociation amiable, une procédure de déclaration d'utilité publique pourrait être engagée le cas échéant.

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'établissement public foncier est de QUATRE MILLIONS D'EUROS hors taxe (4 000 000€ 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 durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent 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.

Convention opérationnelle EPF - La Jaille - n° 17-15-
VI 2805/15

10

Projet

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre, le cas échéant, 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 le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. 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 des deux parties, 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
 - 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.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

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, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera révisée 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 de communes 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 de communes transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engageant à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

Projet

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'aligner 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 besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

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 ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation pourra être menée.

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 suffisamment, 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.

ARTICLE 6. – L'ETUDE 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

Projet

- Dents creusées, Cœur d'îlot, 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.

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 passage 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 :

- 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 passage 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.

Projet

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 innocués 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 assistances 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 substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité 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 elle serait 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 Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et 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 et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

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.

Projet

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 et après chaque événement particulier comme les attentats aux biens, occupatons 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 commune 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 (légalles 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.

Projet

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 L. 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 d'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 encadrera 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 ;
- Etaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

10.1.d. – Dispositions 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. A 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'assure 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, 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, des mesures de remembrement, 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, 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 l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, 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 assistera la collectivité 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 commune 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 décide, 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

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la 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 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 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

Projet

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 substituera 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 revente distinguera :

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-36 et CA- 2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici retrascriptes.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ Le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;

Projet

- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ la contribution aux **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses, d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retracé 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 paratèlement 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 dans les autres cas,
 - 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 abandonnées ou 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.

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 convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

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
La Jarrie

représentée par son Maire,

David BAUDON

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

Projet

Annexe n°1 : Convention cadre
Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Convention opérationnelle EPF - La Jarrie - n° 17-15
V1 28/05/15

23



Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-*64*

Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ...de stratégie foncière pour le développement économique et le traitement des friches d'activité à conclure avec la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan

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 EN L'ETAT la convention entre la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- AUTORISE le Directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

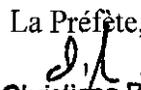
Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **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

Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ...de stratégie foncière pour le développement économique et le traitement des friches d'activité à conclure avec la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, située à l'embouchure de la Charente, occupe une place importante dans la structuration économique de la région.

Son port de commerce et les zones économiques qui l'entourent constituent un pôle majeur sur lequel l'agglomération a développé une stratégie.

La collectivité souhaite s'engager dans une démarche visant à :

- Présenter aux entreprises dans toute leur diversité une offre foncière répondant à leurs besoins
- Réutiliser les fonciers existants et déjà desservis, mais non utilisés

Elle souhaite donc par la présente convention engager une démarche de réutilisation et de production de foncier pour l'activité économique sur le long terme, adaptée aux capacités d'absorption du marché, et progressive.

En particulier, sur le site du port de commerce, la collectivité souhaite l'engagement d'une démarche foncière active, qu'elle a déjà engagé elle-même sur des opportunités spécifiques, selon la situation des entreprises.

Cette démarche globale et structurée pourra rapidement trouver une première concrétisation à travers un projet ambitieux de remembrement à travers plusieurs transactions successives.

La convention porte sur un montant de 5 millions d'euros, pour une durée de portage de 5 ans à compter de la première acquisition, celle-ci devant être réalisée dans un délai de 3 ans à compter de la signature.

CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCP 16-15-... DE STRATEGIE FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LE TRAITEMENT DES FRICHES D'ACTIVITE

Entre

La **Communauté d'Agglomération Rochefort Océan**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé représentée par son Président, Monsieur, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « la collectivité » ou « 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 « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La présente convention a pour objectif le partenariat en vue d'une intervention efficace et structurante sur le site du port de commerce et des zones d'activités industrielles contiguës, par un traitement de friches sur des fonciers identifiés, et par une mission de veille sur des zones d'activité pour traiter les fonciers .

Elle définit donc un périmètre d'études global, permettant la réalisation d'une étude de gisement foncier ayant pour objet de répertorier de façon précise et la plus exhaustive possible les fonciers en déshérence, et des périmètres de veille foncière. Sur ceux-ci, l'EPF pourra, sur accord de la CARO , se porter acquéreur de fonciers en friche, ou de fonciers occupés et en phase de restructuration.

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan

Au 1er janvier 2014, la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais et la Communauté de Communes du Sud-Charente ont fusionné. Les deux territoires administratifs n'en forment plus qu'un seul à l'échelle et aux limites du Pays rochefortais.

- Cette nouvelle Communauté d'agglomération porte le nom de Rochefort-Océan et regroupe 25 communes.
- Les communes de la CARO sont : Ile-d'Aix, Béaugeay, Breuil-Magné, Cabariot, Champagne, Echillais, Fouras, La Gripperie-Saint-Symphorien, Loire-les-Marais, Lussant, Moëze, Moragne, Muron, Port-des-Barques, Rochefort, Saint-Agnant, Saint-Coutant-le-Grand, Saint-Froult, Saint-Hippolyte, Saint-Jean-d'Angle, Saint-Laurent-de-la-Prée, Saint-Nazaire-sur-Charente, Soubise, Tonnay-Charente et Vergeroux. Eléments de population : Selon la source INSEE de 2012, la population municipale est de 63 147 personnes pour la CARO.

Les Compétences

La communauté d'agglomération Rochefort Océan exerce, conformément au code Général des Collectivités, des compétences obligatoires, des compétences optionnelles et le cas échéant, des compétences facultatives.

Les compétences obligatoires

L'Economie :

Par la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires et aéroportuaires d'intérêt communautaire.

Actions de développement économique d'intérêt communautaire.

L'Aménagement de l'espace communautaire :

Schéma de Cohérence Territoriale et Schéma de Secteur.

Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire.

Organisation de la mobilité au sens du titre III du livre II de la première partie du code des transports, sous réserve de l'article L. 3421-2 du même code.

L'Equilibre social et habitat :

Programme Local de l'Habitat (PLH), Politique du logement d'intérêt communautaire, actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire, réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat.

Action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées, amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

La Politique de la ville dans la communauté :

Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville.

Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance.

Programmes d'actions définis dans le contrat de ville.

Les Compétences optionnelles

La communauté d'agglomération exerce au lieu et place des communes, trois compétences optionnelles :

Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire :

Création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.

Lorsque la communauté d'agglomération exerce la compétence « création ou aménagement et entretien de voirie communautaire » et que son territoire est couvert par un plan de déplacements urbains, la circulation d'un service de transport collectif en site propre entraîne l'intérêt communautaire des voies publiques supportant cette circulation et des trottoirs adjacents à ces voies. Toutefois, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale peut, sur certaines portions de trottoirs adjacents, limiter l'intérêt communautaire aux seuls équipements affectés au service de transport collectif.

En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :

Lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie.

Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés ou partie de cette compétence dans les conditions fixées par l'article L.2224-13.

Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

Les Compétences facultatives

Compétences reprises parmi celles exercées par les EPCI avant la fusion, arrêtées par délibération du conseil Communautaire en application de l'article L521141-3 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Elaboration d'un schéma paysager

Création et gestion des aires d'accueil des gens du voyage

Mise à disposition de matériel aux communes (point à temps, nacelle,..)

Création et gestion d'un crématorium communautaire

Technologie de l'information et de la communication : Connaissance et sensibilisation à l'usage des technologies de l'information et de la communication (TIC)

Compétences adoptées par délibération concordantes des communes membres et de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan :

Actions en faveur du développement du sport

Actions de développement à caractère communautaire en complémentarité avec les actions communales sportives :

- Actions de mise en réseau des acteurs du sport : l'Etat, les collectivités territoriales et le mouvement sportif,
- Actions de mutualisation de ressources et de moyens contribuant au développement de projets sportifs,
- Actions d'accompagnement en vue d'harmoniser les pratiques sportives sur l'ensemble du territoire,
- Actions de soutien et de promotion des projets sportifs de dimension intercommunale.

Actions en faveur de la culture

- La conception et la mise en œuvre de projets visant à enrichir l'offre culturelle et artistique du territoire (mise en réseau des équipements, homogénéisation des politiques tarifaires permettant un accès équitable pour tous les habitants du territoire, mutualisation de personnes, de fonds documentaires et événements culturels) ;
- L'assistante technique et financière à la création artistique dans le cadre de résidences d'artistes comprenant la gestion de la Maison du gardien ;
- La politique d'aide aux manifestations culturelles qui, par leur importance, leur portée médiatique, l'implication de plusieurs associations ou leur caractère itinérant sur le territoire sont considérées d'intérêt commun ;
- Le soutien technique et financier aux communes pour l'achat et la diffusion de spectacles en milieu rural.

Actions en matière d'échanges internationaux

La Communauté d'agglomération participe à des actions de coopération internationale qui sont de dimension intercommunale et qui contribuent aux échanges d'expériences ainsi qu'au rayonnement extérieur de l'agglomération.

Conservation, gestion, valorisation des paysages et des patrimoines, naturels et bâtis

- Actions visant la conservation : restauration des patrimoines bâtis classés ou inscrits, ou définis par des critères à déterminer, et de sites paysagers dégradés ;
- Actions de gestion à l'échelle de plusieurs communes portant notamment sur l'établissement et la mise en œuvre de plans et de programmes d'actions ainsi que la coordination ;
- Actions de valorisation, des patrimoines bâtis notamment, par des usages économiques-touristiques, sociaux et culturels.

Gestion des grands passages des gens du voyage, hors gestion des aires d'accueil de petits passages à l'année qui restent de compétences communales.

Parcs d'activités de la CARO :

La CARO gère actuellement 17 zones d'activités à caractère industriel, commercial, artisanal et tertiaire sur le territoire :

- Centre ville de Rochefort : Village Multimédia Zola – 3 000 m²
- Zone portuaire de Rochefort – 4,5 ha : Hôtel d'entreprises Océane – 1 000 m²
- Zone industrielle des Pêcheurs d'Islande à Rochefort : Hôtel d'entreprises Paimpol – 10,4 ha
- Zone de Bélignon à Rochefort – 1,5 ha
- Zone industrielle des Sœurs à Rochefort – 72 ha
- Zone industrielle du Pont Neuf à Rochefort – 17,8 ha
- Pôle Rochefort Atlantique à Rochefort – 10 ha
- Zone industrielle de l'Arsenal à Rochefort – 27,6 ha
- Zone horticole de l'Avant-Garde à Rochefort – 23,6 ha
- Zone de la Pimale à Echillais – 7,2 ha
- Zone de l'Houmée à Echillais – 5,1 ha
- Zone de la Varenne à Tonnay-Charente – 16,7 ha
- Zone industrielle de la Croix Biron à Tonnay-Charente – 10 ha
- Zone des Bries à Lussant – 3 ha
- Zone de la Fontaine à Breuil Magné – 3 ha
- Zone du Bois Brûlé à Saint Laurent de la Prée – 6 ha

□ Zone de Soumard à Fouras – 1,5 ha

Secteurs économiques

Une partie de l'industrie locale est en crise depuis 2009 avec une baisse importante de ses effectifs : 600 emplois salariés marchands ont été perdus entre fin 2008 et fin 2009.

Avec 3 779 demandeurs d'emploi de catégorie A, au 2ème trimestre 2014, le taux de chômage sur la zone d'emploi de Rochefort était de 11,8, supérieur aux moyennes départementale (10,5%), régionale (9,2%) et nationale (9,7%). Sa progression au cours des dernières années a été plus rapide que dans les autres strates territoriales (+ 3,2 points entre 2008 et 2014).

Un territoire marqué par un faible niveau de qualification

Comme la Région ou le Département, la CARO compte proportionnellement moins de diplômés de l'enseignement supérieur qu'au niveau national. Elle est marquée par une part importante de personnes de niveau CAP/BEP (28% de la population non scolarisée de 15 ans et plus. Cependant, on note depuis une dizaine d'années une baisse de la part de population sans diplôme et un accroissement très net de la part des baccalauréat/brevets professionnels ainsi que des diplômés de l'enseignement supérieur.

Le territoire est également marqué par un taux de scolarisation des 18-24 ans (29,2%) nettement inférieur aux moyennes départementale (44,2%), régionale (47,5%) et nationale (51,9%).

Une activité marquée par le secteur public et l'aéronautique

L'économie locale est relativement diversifiée et dynamique et s'appuie, pour une très grande part, sur un tissu de petites entreprises (97% des établissements ont moins de 20 salariés).

Au 1er janvier 2009, on dénombrait 3 259 établissements marchands sur le territoire, hors agriculture, dont une majorité dans le domaine des services (44%) et du commerce (35%).

Bien qu'avec un nombre d'emplois en légère baisse, le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale est le principal pourvoyeur d'emplois sur le territoire Rochefort Océan (42%). Vient ensuite le secteur du commerce, des transports et des services avec 37% des emplois du territoire.

La part d'emploi dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale est nettement supérieure aux moyennes départementales, régionales et nationales. Cela est principalement lié à la présence sur le territoire de la base aérienne 721 et du centre hospitalier de Rochefort.

Bien que ne représentant que 11% des emplois et 8% des établissements marchands, le territoire est marqué par un tissu industriel local à forte valeur ajoutée, articulé autour de 3 filières clés :

Projet

1. L'aéronautique

Elle rassemble une vingtaine d'entreprises et plus de 1 500 emplois. Avec la présence du groupe SOGERMA-EADS, elle constitue le fer de lance de l'économie rochefortaise et traduit la présence d'un véritable savoir-faire.

- Aérostructure, aménagement intérieur, équipement de cabines...
- Usinage d'aubes pour réacteurs d'avions, mécanique de précision
- Peinture industrielle et électrochimie des alliages légers
- Finition de sièges d'avions, fabrication de moules

2. Le nautisme

Composée d'une dizaine d'entreprises, elle représente environ 100 emplois industriels. Le nautisme est porté par une grande diversité et une complémentarité avec les entreprises du bassin de La Rochelle -

Construction de petits et de grands voiliers en composite ou d'aluminium

- Fabrication de mats, traitement de composites

3. Le bois

3 entreprises et une centaine de salariés à proximité du port de commerce Rochefort-Tonnay-Charente

- Sciage et rabotage de bois, fabrication de plateaux de tables stratifiés
- Imprégnation de bois, fabrication d'emballages en bois

Bien que non identifiée comme une filière structurante, la chimie est également une spécialité du territoire. 4 entreprises rassemblent entre 100 et 150 salariés autour de l'élaboration de différents produits (fabrication de peintures, de produits azotés et d'engrais, de colorants, de pigments ou autres produits cosmétiques...).

Le territoire dispose également d'un complexe industrialo-portuaire unique. Premier port départemental de France, l'activité du port de commerce Rochefort/Tonnay-Charente est liée avant tout à l'agriculture (engrais et céréales) et est spécialisé dans les imports de bois sciés du nord et les exports de produits issus du recyclage.

Enfin, le territoire constitue un espace d'innovation technologique à grande valeur ajoutée avec la présence de 2 CRITT :

- Le CRITT matériaux spécialisé dans l'expertise des matériaux, l'analyse physico-chimiques, la recherche, le développement et les essais (mécaniques, structure, endurance...)
- Le ARRDHOR CRITT horticole dont l'activité est axée sur l'ingénierie des serres, les toitures végétalisées, les colorants végétaux, le sourcing

La spécialisation marquée du territoire autour de l'aéronautique est également une fragilité pour le territoire car, si cette dernière subissait une mauvaise conjoncture macroéconomique, l'ensemble de la filière aéronautique serait touchée (industrie principale + sous-traitants + secteurs d'activité connexes) soit près de 1 300 emplois.

Le Projet de la collectivité :

La collectivité souhaite s'engager dans une démarche visant à :

- Présenter aux entreprises dans toute leur diversité une offre foncière répondant à leurs besoins
- Réutiliser les fonciers existants et déjà desservis, mais non utilisés

Elle souhaite donc par la présente convention engager une démarche de réutilisation et de production de foncier pour l'activité économique sur le long terme, adaptée aux capacités d'absorption du marché, et progressive.

En particulier, sur le site du port de commerce, la collectivité souhaite l'engagement d'une démarche foncière active, qu'elle a déjà engagée elle-même sur des opportunités spécifiques, selon la situation des entreprises. Une emprise en particulier, celle de la société SCA TIMBER France, pourra faire l'objet d'une intervention directe. Elle s'insère dans un projet complexe de restructuration et de remembrement de plusieurs propriétés, de la CARO, de la société BOIS DU NORD et de la CCI.

La CARO a de fait engagé depuis plusieurs années une démarche de structuration foncière sur le port, dans une démarche de développement économique ambitieux, intervenant de ce fait en parallèle du conseil départemental de la Charente Maritime qui a délégué la gestion du port départemental de Rochefort-Tonnay Charente à la CCI Rochefort et Saintonge. La CARO souhaite donc aujourd'hui profiter de l'existence de l'EPF dont l'intervention foncière est très précisément la mission, pour que celui-ci assure à sa place et en collaboration avec elle cette mission au service du développement économique.

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 et 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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité 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'interventions 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.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Le périmètre correspond aux foncières en jaune sur la carte en annexe.

Sont comprises les zones économiques de la CARO proches du port de commerce. Sur celles-ci, l'objectif de la convention est d'engager une réflexion commune sur la structuration foncière et éventuellement un repérage des emprises mutables ou à muter, en vue d'une intervention foncière au cas par cas sur les sites d'intérêt dans le cadre du projet global.

Si une acquisition est pressentie ou réalisée, une étude de préfaisabilité pourra être réalisée dans le cadre de la présente convention pour s'assurer des conditions d'acquisition et de la cohérence d'un futur projet sur le site.

De manière générale, tout bâtiment à caractéristiques industrielles ou d'activité sur le territoire de la collectivité pourra faire l'objet d'une action au titre de ce périmètre, à savoir la réalisation d'études ou une acquisition exceptionnelle, d'un commun accord.

Sur ce périmètre, la Collectivité s'engage dans une démarche d'études, préalable à une intervention foncière de l'EPF.

Les études correspondant aux spécifications des 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, 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 PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

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.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement 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 : Structuration foncière du site du port de commerce

Site : ensemble des emprises industrielles et d'activité à proximité du port

Projet : la collectivité a d'ores et déjà engagé une démarche d'action foncière sur ce site, en vue de sa structuration et de la cohérence industrielle de la zone. Elle souhaite la perpétuation de cette démarche. L'ambition de structuration du site est d'ores et déjà précisée. Une étude est par ailleurs en cours, portant sur l'élaboration d'un schéma d'aménagement de zone du secteur péri-portuaire du port de commerce, elle permettra d'alimenter cette stratégie foncière et son application.

En tant que de besoin, sur des sites précis, des études de pré faisabilité pourront être menées dans le cadre de la présente convention, pour la bonne sortie de l'opération.

L'EPF pourra intervenir en portage foncier de moyen terme dans la mesure où un travail en amont aura permis de définir précisément les perspectives de sortie et les actions à engager pendant le portage.

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 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.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Projet

* Ce périmètre correspond aux sites en rouge sur la carte en annexe.

Projet : Restructuration du site SCA TIMBER

Site : Emprise propriété de la société SCA TIMBER

Projet : Réaliser une restructuration globale de plusieurs emprises foncières, dans un projet d'utilisation optimale des emprises foncières du port, de mise à disposition éventuelle de foncier aux opérateurs du port, et de revente par la collectivité des emprises qu'elle a acquis dans le cadre de sa politique foncière.

En particulier, l'acquisition par l'EPF de l'emprise propriété actuelle de la société SCA TIMBER, avec un différé de jouissance, permettrait à celle-ci de garantir l'acquisition du foncier assiette de son implantation future, aujourd'hui la propriété de la CARO et d'une entreprise privée, de réaliser les aménagements nécessaires tout en maintenant son activité, et une fois ceux-ci réalisés de libérer l'emprise devenue propriété de l'EPF. Cette emprise libérée serait soit rétrocédée à la CARO, soit à un opérateur correspondant à l'activité générale du site, notamment potentiellement un opérateur portuaire.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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'établissement public foncier est de CINQ MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (5 000 000 € 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 durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Le périmètre de réalisation 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 l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, 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 le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. 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 des deux parties, 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
- 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.

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 besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

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 ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation pourra être menée.

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.

ARTICLE 6. – L'ETUDE 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.

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 :

- 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 substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité 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 elle serait 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 Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et 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 et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

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.

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 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 commune 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 (légales 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 ;
- 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 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'assure 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 concèderait 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, 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, des mesures de remembrement, 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 l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, 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 assistera la collectivité 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 commune 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 décide, 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

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la 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 revente 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 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 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 revente distinguera :

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 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**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ♦ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ♦ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ♦ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ♦ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ♦ la contribution aux **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ♦ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ♦ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

(1) Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

(2) Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve 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 découlant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

Projet

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 Communauté d'Agglomération Rochefort
Ocean
représentée par son Président,

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

Hervé BLANCHÉ

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention cadre

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Commune de Rochefort
Périmètres d'intervention de l'EPF
Développement économique



Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-65

Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ...d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain et la protection de l'environnement avec la commune de Fouras

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 EN L'ETAT la convention entre la Commune de Fouras et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- AUTORISE le Directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

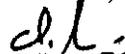
Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 22 JUIN 2015

La Préfète,


Christine 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

**Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ...d'action foncière
pour le développement de l'offre de logements en densification et en
renouvellement urbain et la protection de l'environnement
avec la commune de Fouras**

Située dans le département de Charente-Maritime, Fouras est une commune qui comptait 4050 habitants au dernier recensement de 2012. La croissance démographique de Fouras reste mesurée ces dernières années dans la mesure où la commune comptait 4024 habitants en 2006 (soit une variation de +0,37%/an entre 2006 et 2012). La croissance démographique de la commune est uniquement portée par un solde migratoire excédentaire ces dernières années. En effet, le solde naturel est quant à lui négatif compte tenu du vieillissement de la population constaté à l'échelle communale. Ainsi, en 2012, les plus de 60ans représentaient plus de 45% de la population communale.

La construction neuve reste assez soutenue ces dernières années à l'échelle de Fouras. Ainsi, 65 logements ont été construits chaque année en moyenne sur la commune entre 2006 et 2012. La faible part de logements vacants (3,5% du parc en 2012) traduit également cette tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale. En lien avec sa position géographique privilégiée, la commune de Fouras se révèle particulièrement attractive sur le marché de la résidence secondaire. A ce titre, la collectivité possédait en 2012 42% de résidences secondaires dans son parc total de logements.

La commune détenait au 1^{er} janvier 2013, 116 logements locatifs sociaux représentant 5,09% de son parc de logements. La commune reste ainsi déficitaire au regard de l'article 55 de la loi SRU.

Le Projet de la Collectivité :

Afin de répondre aux orientations du SCOT et du PLH du Pays Rochefortais qui font de Fouras un des « pôles secondaires » du territoire, la commune s'est fixé un objectif de 400 logements à réaliser sur la commune pour le moyen terme (horizon 2020). Elle est par ailleurs soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. La commune a, dans cette logique, la volonté de favoriser l'installation sur le territoire de jeunes ménages, en leur proposant une offre de logements adaptée en qualité et en prix. Elle souhaite aussi pour attirer ces ménages et leur offrir des conditions de vie de qualité d'assurer la pérennité des commerces, services et équipements publics, ainsi que leur structuration et leur présence dans les centralités.

La commune sollicite donc l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de Fouras et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain à l'échelle de la zone agglomérée sur lesquels des opérations d'habitat pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au cœur même de la zone agglomérée communale, à des habitations vacantes ou en friches ou encore à des activités à l'abandon. Cette démarche de connaissance pourra être poursuivie pour trouver d'autres fonciers et donner une visibilité de long terme à la commune sur son développement et ses ambitions de structuration urbaine.

La présente convention détermine un périmètre d'études, correspondant à l'ensemble de la zone agglomérée de Fouras, sur lequel la collectivité s'engage dans une démarche d'études, préalable à l'intervention de l'EPF.

La convention prévoit également un périmètre de veille correspondant à quatre secteurs à enjeux de la commune (friches urbaines ou d'activité, vastes dents creuses présentant des enjeux de densification...) sur lequel l'EPF peut se porter acquéreur de biens sur opportunités, avec accord de la collectivité, su préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

Enfin, la convention comporte également un périmètre de réalisation, correspondant à une friche urbaine localisée Pointe de la. La maîtrise foncière de cette propriété permettra à la collectivité de démolir cette propriété localisée sur un secteur soumis à des risques de submersion marine rendant toute reconstruction impossible. Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la Ville de Fouras est plafonné à 2 000 000 € HT. La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois, en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature cette dernière.