



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°104 – du 22 décembre 2015

Publié le 22/12/2015

- SOMMAIRE -

Thème Acte	Titre Acte	Date de Signature
Secrétariat Général pour les Affaires Régionales		
Arrêté	Arrêté n°178/SGAR/ en date du 22 décembre 2015 modifiant l'arrêté n°307/SGAR en date du 29 octobre 2013 modifié portant composition nominative du Conseil Economique, Social et Environnemental Régional de Poitou-Charentes	22/12/2015
Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes		
Décision	décision n° 1935 du 21/12/2015 décision de financement au titre du Fonds d'Intervention Régional - SARL charentes ambulances 16170 saint yrieix sur Charentes	21/12/2015
Direction Régionale des Finances Publiques de Poitou-Charentes		
Approbation	Approbation n°B-2015-61 de la convention opérationnelle n°... relative à la densification du centre-ville entre la commune de La Rochefoucauld (16) et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes	17/12/2015
Approbation	Approbation n° B-2015-62 de la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logements en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain à conclure avec la commune de Soyaux (16) et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême	17/12/2015
Approbation	Approbation n° B-2015-63 de la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville et pour la requalification du quartier de la gare à conclure avec la commune de Ruffec (16)	17/12/2015
Approbation	Approbation n° B-2015-64 de la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg à conclure avec la commune de Saint Hilaire de Villefranche (17) et la Communauté de Communes des Vals de Saintonge	17/12/2015
Approbation	Approbation n°B-2015-65 de la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg à conclure avec la commune d'Aulnay de Saintonge (17) et la Communauté de Communes des Vals de Saintonge	17/12/2015
Approbation	Approbation n° B-2015-66 de la convention opérationnelle n°... relative à la densification du centre-ville entre la commune d'Aytré, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes	17/12/2015
Approbation	Approbation n°B-2015-67 de la convention opérationnelle n°... entre la commune de Rochefort, la Communauté d'agglomération de Rochefort Océan (17) et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes	17/12/2015

Approbation	Approbation n°B-2015-68 de la convention opérationnelle n°... relative à la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Puye et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes	17/12/2015
Approbation	Approbation n°B-2015-69 de l'avenant n°4 à la convention opérationnelle conclue avec la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (16)	17/12/2015
Approbation	Approbation n° B-2015-70 de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CP 16-15-004 de stratégie foncière pour le développement économique et le traitement des friches d'activité avec Grand Angoulême (16)	17/12/2015
Approbation	Approbation n° B-2015-71 de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-029 conclue entre l'EPF, la commune de Medis et la communauté d'agglomération de Royan Atlantique (17)	17/12/2015
Approbation	Approbation n° B-2015-72 de l'avenant n°2 à la convention projet n°CP 17-09-001 conclue avec la Commune de Sainte-Soulle (17)	17/12/2015
Approbation	Approbation n° B-2015-73 de l'avenant n°1 à la convention projet n°CP-17-11-11 conclue avec la Commune de Marennes (17)	17/12/2015
Approbation	Approbation n° B-2015-74 de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-048 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre bourg entre la commune de Pons, la communauté de communes de la Haute Saintonge et l'EPF	17/12/2015
Approbation	Approbation n° B-2015-75 de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 17-14-042 portant sur la parcelle cadastrée AT n°24 située 144 route de Niort à Saint Jean d'Angely entre la ville de Saint Jean d'Angely et l'EPF	17/12/2015
Approbation	Approbation n° B-2015-76 de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CP 17-14-50 conclue avec la commune de Crazannes (17)	17/12/2015
Approbation	Approbation n°B-2015-77 de l'avenant n°2 à la convention projet n° CP 79-12-015 relative à la maîtrise foncière de l'emprise de la future zone d'activités économiques de « Bois-Girard » (commune de Moncoutant) conclue avec la Communauté d'agglomération du Boccage Bressuirais (79)	17/12/2015



PREFET DE LA REGION POITOU-CHARENTES

ARRETE N° ~~478~~ / SGAR / en date du 22 DEC. 2015

Modifiant l'arrêté n°307/SGAR en date du 29 octobre 2013 modifié
Portant composition nominative du
Conseil Economique, Social et Environnemental Régional de Poitou-Charentes

LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION POITOU-CHARENTES
PRÉFÈTE DE LA VIENNE,
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

VU le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.4134-2 et R.4134-1 à R.4134-6 ;

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

VU le décret n° 2011-112 du 27 janvier 2011 relatif à la composition et aux renouvellements des conseils économiques, sociaux et environnementaux régionaux ;

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

Vu la circulaire interministérielle N° 13000955-1 du 27 juin 2013 ;

Vu l'arrêté n° 295/SGAR en date du 14 octobre 2013 modifié portant composition du Conseil Economique, Social et Environnemental Régional de Poitou-Charentes, modifié par l'arrêté n° 244/SGAR du 5 août 2014 ;

Vu l'arrêté n°307/SGAR en date du 29 octobre 2013 portant composition nominative du Conseil Economique, Social et Environnemental Régional de Poitou-Charentes, modifié par les arrêtés n°187/SGAR/ du 10 juin 2014, n° 225/SGAR du 10 juillet 2014, n° 289/SGAR du 31 octobre 2014, n°01/SGAR du 12 janvier 2015, n°15/SGAR du 12 février 2015, 23/SGAR du 16 mars 2015, n°139/SGAR/ du 9 octobre 2015, n°166/SGAR/ du 9 décembre 2015 et n°176/SGAR du 21 décembre 2015,

Vu le courrier du 21 décembre 2015 du Président de la CCI Poitou-Charentes informant de la démission de Mr Philippe DUTRUC au sein du 1er collège « représentants des entreprises et activités professionnelles non salariées » du CESER et de son remplacement par Mr Claude GUIGNARD,

Sur proposition de Monsieur l'adjoint au Secrétaire général pour les affaires régionales par intérim,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

L'arrêté n° 307/SGAR en date du 29 octobre 2013 modifié portant composition nominative du Conseil Economique, Social et Environnemental Régional de Poitou-Charentes est modifié comme suit :

Premier collège : représentants des entreprises et activités professionnelles non salariées

- Monsieur Philippe DUTRUC, démissionnaire, représentant la Chambre de Commerce et d'Industrie du Poitou-Charentes est remplacé par Monsieur Claude GUIGNARD.

Le reste est sans changement.

ARTICLE 2 :

L'adjoint au Secrétaire Général pour les Affaires Régionales par intérim, est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Economique, Social et Environnemental Régional de Poitou-Charentes et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Poitou-Charentes.

Pour la Préfète et par délégation,
L'Adjoint au SGAR par intérim,

Cyril GOMEL

Service émetteur : Direction de l'Offre Sanitaire et Médico-sociale
Affaire suivie par : Caroline ALBERQUE
Courriel : caroline.alberque@ars.sante.fr

Tél. : 05 46 68 49 28

SARL CHARENTES AMBULANCES

Mesdames Emilie / Christine DOS SANTOS

42 Rue de Royan

16710 SAINT YRIEIX SUR CHARENTES

Poitiers, le 21 DEC. 2015

Objet : Décision de financement au titre du Fonds d'Intervention Régional

n° 4935

Dans le cadre des missions financées par le fonds d'intervention régional (FIR) mentionnées au 1° de l'article L. 1435-8 et aux articles R. 1435-16 à 22 du code de la santé publique, j'ai l'honneur de vous attribuer la somme de **12 500,00 € au titre de l'exercice 2015**, dans le cadre des missions Autres actions modernisations restructuration. – compte n° 6572131260, en vue du financement du :

- Projet de transport bariatrique (Equipement d'un brancard bariatrique)

Vous trouverez ci-joint le contrat mentionné à l'article R. 1435-30 du code de la santé publique. Ce contrat mentionne l'objet de l'action ou des actions, la structure financée, les conditions de sa prise en charge financière et de son évaluation, ainsi que les engagements qui vous lient en tant que bénéficiaire.

Afin d'obtenir le versement de cette somme, il vous appartient de nous transmettre les pièces justificatives suivantes :

- Factures correspondant aux équipements et prestations, et autres pièces justificatives des moyens propres mobilisés sur l'action.
- Ces pièces devront être fournies à l'ARS au plus tard le 31 décembre 2015.

La présente décision peut être contestée 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.

Le Directeur Général par intérim,

François FRAYSSE

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° B-2015-61

Approbation de la convention opérationnelle n°... relative à la densification du centre-ville entre la commune de La Rochefoucauld (16) et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-6,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015.

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de la Rochefoucauld et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

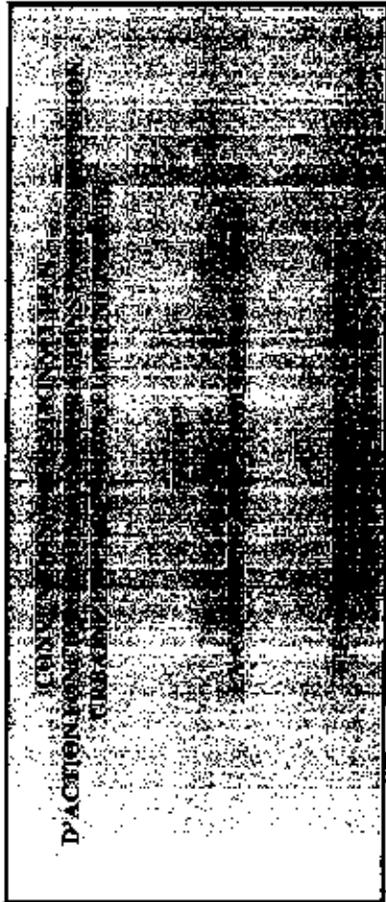
Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015

La Préfète,



Christiane BARRET



Entre

La Commune de La Rocheffoucauld, dont le siège est situé Mairie de La Rocheffoucauld, 16110 La Rocheffoucauld, représentée par son maire, Monsieur Lucien Vayssière, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - 107 Boulevard du Grand Corf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex, représenté par Monsieur Philippe GRAILL, 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 Rocheffoucauld :

Située dans le département de la Charente, La Rocheffoucauld est une commune qui comptait 2848 habitants en 2012. La commune semble connaître un déficit démographique ces dernières années, avec une baisse de près de 8% entre 2007 et 2012. La communauté de commune au contraire semble en expansion démographique avec près de 9% de croissance au dernier recensement.

La population locale semble préférer les petits bourgs périphériques au centre bourg de La Rocheffoucauld, avec du foncier plus abordable.

La commune dispose de certains atouts, notamment la proximité avec la RN141 (Saintes-Angoulême-Linugès) et le passage d'une ligne ferroviaire reliant Angoulême et Limoges.

D'après l'INSEE, cette commune est en proie à un véritable vieillissement de la population. En effet, les plus de 60 ans représentaient 35% environ de la population en 2007 alors qu'ils représentent près de 37% en 2012. A l'inverse, les personnes de 15 à 45 ans représentaient 29% en 2007, ils ne représentent plus que 27% en 2012.

Avec une baisse de la population, la Rocheffoucauld semble avoir une construction neuve modérée avec 8 logements construits en 2013 (à titre de comparaison la même année, Châteaun-Bernard, dans le même département et de taille similaire en avait 35 de construits la même année). Le taux de logements vacants est assez élevé avec 16% environ en 2012 (la moyenne sur la communauté de commune est seulement de 10% la même année).

La commune de La Rocheffoucauld s'étend sur 7 km² environ, ce qui en fait une commune limitée en surface (sa voisine de Saint projet/Saint Constant en fait environ 17). De plus, avec un taux d'artificialisation des sols de 35% environ, La Rocheffoucauld est largement urbanisée (sa voisine de Saint projet/Saint Constant est artificialisée à 4% seulement). La commune et la communauté de commune s'intéressent de près au renouvellement urbain dans le cadre de leur politique d'urbanisation, en témoigne le projet de la ZAC des terrasses de Tardoire, projet de reconquête de l'ancienne usine Saint Florent, situé sur la commune, et que la Copurpans accompagne.

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. Soucieuse de pérenniser la vitalité de son centre-bourg, la commune a engagé ces dernières années un programme de rénovation urbaine à proximité de celui-ci.

Désirant restructurer son centre-bourg en utilisant le levier du renouvellement urbain et améliorer son offre de logements comme son offre de commerces de proximité pour remédier à son déficit démographique, la commune souhaite densifier son centre-bourg tout en maîtrisant le foncier nécessaire à la création d'un futur éco-quartier sur le secteur Princesse et Dourvilliers.

Ce dernier secteur a fait l'objet d'une concession d'aménagement au profit d'une SEM, qui n'a pas réussi à réaliser l'opération de logements. La commune souhaite donc maîtriser ce secteur qui représente un des derniers secteurs urbanisables de la commune, après en avoir finement analysé les conditions avec la copurpans de l'EPF. L'objectif est de pouvoir intervenir dans la durée ses projets de logements et éviter qu'une opération majeure lui échappe et mette en péril l'équilibre de son marché

Projet

foncier et immobilier. A cette fin, la résiliation du traité est actuellement en cours afin que la commune se libère de l'aménageur défilant et qu'elle puisse ainsi mener une stratégie foncière globale de désinfection sans être inquiétée de la sortie d'un projet de lotissement qui mette en péril ses opérations de centre-ville.

En outre, la commune accompagne à ce jour plusieurs projets de développements d'équipements majeurs qui viennent enrichir l'offre de services existants sur la commune : développement de l'hôpital, création de maisons médicales, installation d'une caserne de gendarmerie, etc.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2003, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de desservir 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-entretien 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 » ;
- améliorer 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 maîtrise 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 submersions marines.

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 ;
- contribue à 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

Projet

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 traitement de bât ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I. – 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 poutent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisitions, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des entreprises 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'Établissement 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 l'un 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 ;

Projet

- ♦ 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 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'EPPF.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPPF. L'EPPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de vente ou du périmètre de réalisation, l'EPPF 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'EPPF préférentiellement au cas par cas.
Aucun périmètre d'études n'est inscrit dans le cadre de la présente convention à ce stade.

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

Ce périmètre correspond à un secteur identifié à l'échelle de la zone agglomérée à savoir :

Projet 1 : études en vue de la qualification et de la restructuration du centrebourg et du développement d'un éco-quartier sur la ZAC Princesse et Dauphines.

Projet 1 : La commune souhaite faire face à sa baisse de population, pour cela elle souhaite améliorer son offre de logements.

Dans ce cadre, la commune souhaite solliciter l'EPPF pour profiter de ses compétences en termes d'ingénierie foncière et de ses possibilités de portage foncier. Elle souhaite également définir son centrebourg pour y engager des opérations de renouvellement urbain. C'est pour cela qu'elle solliciterait également que l'EPPF réalise des études, notamment de gisement foncier pour mesurer son potentiel de rénovation urbaine en vue de futurs projets, toujours ayant vocation à améliorer son offre de logements.

L'EPPF pourra donc accompagner la collectivité sur l'analyse du centrebourg pour recenser les possibilités de reconversion urbaine et éventuellement si cela se justifie, dans le cadre du développement d'un éco-quartier en périphérie du centrebourg.

Sur ces périmètres, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de médiation 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'EPPF sur les périmètres définis par la carte ci-joint.

Projet

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL A TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPPF 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 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ci-dessus, pour les biens exploités, à compter du premier paiement effectué ou de la première consignation des indemnités d'exploitation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera automatiquement 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'EPPF 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'EPPF, et en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est présidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPPF. 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'EPPF 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'EPPF.

Projet

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 partage) 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 4.4.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

4.5 - Transmission d'informations

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

La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'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.

Projet

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en matière 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.

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

La Collectivité et l'EPF 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 multiples 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, un venant, à l'abandon, pollés
- Denis 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.

Projet

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le P.L.U. ou d'autres documents réglementaires, l'E.P.F. 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-classement 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 porter 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'E.P.F. 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 en cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'E.P.F. 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-dessus 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'E.P.F. seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par l'Agence Nationale ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'E.P.F. s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariales 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'E.P.F. 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

et l'E.P.F. conviennent de :

Projet

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 acquiescer 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'E.P.F. 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'E.P.F. 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'E.P.F., 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'E.P.F. dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'E.P.F. : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'E.P.F. 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'E.P.F. sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'E.P.F. et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de D.U.P.

ARTICLE 10. - LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'E.P.F. et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'E.P.F. proposera la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf indication contraire.

10.1 - Biens non mis à disposition

Lorsque le bien n'est pas mis à disposition, l'E.P.F. assume :

- Assurance en responsabilité civile

et l'E.P.F. et la Collectivité conviennent de :

Projet

- Travaux du propriétaire au titre de l'article 606 du code civil
- Sécurisation et gestion des occupations illicites
- Le cas échéant, gestion et libération des occupations en cours au moment de l'acquisition

L'EPF n'assume les dépenses courantes que dans la mesure de la sécurisation du bien, ou lorsque le bien est occupé de ses obligations réglementaires. Il n'a pas à réaliser de travaux pour garder le bien en bon état ou dans un état similaire à celui à la date de son acquisition. Les biens bâtis pourront être murés ou tout autre mesure nécessaire

L'EPF pourra réaliser tous diagnostics sur le bien, y compris destructifs, en vue de sa démolition.

L'EPF pourra accorder des baux ou conventions d'occupation précaires, selon la réglementation – dans ce cas, il en informera la collectivité et s'assurera de la libération des lieux à la date prévue de cession. En tout état de cause, les baux et conventions contractés n'emporteront pas de droits pour le preneur au-delà de leur durée, que ce soit des conventions de mise à disposition avec la SAFER ou de conventions d'occupation précaires de moins de 3 ans.

L'EPF informe la collectivité en cas d'intrusion ou de dégâts majeurs sur le bien.

10.2 – Biens mis à disposition

La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion. Elle peut faire l'objet d'une demande de l'une ou de l'autre partie d'un procès-verbal de remise en gestion – de la même façon la fin de la mise à disposition, qui peut être préalable à la cession, peut faire l'objet d'un procès-verbal.

L'EPF assume l'ensemble des responsabilités du propriétaire, à savoir notamment :

- Assurance en responsabilité civile
- Travaux du propriétaire au titre de l'article 606 du code civil

La collectivité assume les obligations de l'occupant, à savoir :

- Assurance en tant que locataire, en responsabilité civile et si elle le souhaite en dommages aux biens
- Gestion courante, notamment entretien, sécurisation, gestion des contrats de fluides préférable
- Mise en location et gestion des occupations nouvelles : à ce titre, la collectivité pourra accorder des baux ou conventions d'occupation précaire mais fera son affaire de la libération à la fin du pontage, le cas échéant s'ils ne sont pas libérés, ils seront cédés occupés par l'EPF.

Lorsque des travaux sont nécessaires pour conforter le bien, assurer le closo-convent ou plus généralement ressortent des travaux du propriétaire au titre de l'article 606 du code civil, l'EPF pourra réaliser ces travaux avant la mise à disposition à la collectivité.

La collectivité informe l'EPF en cas de dégradation ou d'intrusion sur le bien.

10.3 – Démolition, dépollution, études propres au site et travaux majeurs 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 en 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

Projet

pré-paiement, 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 Publiques 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 consulter 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 pontage à la collectivité ou à l'opérateur qui 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 pontage 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 précisées 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 rémunération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de pontage, ce à quoi s'ajoute

Projet

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 substituera à l'EPF en demande comme un défendeur, 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.

Projet

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communauté 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 retravaillées.

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, 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 sollicités 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 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 revenus 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.

Projet

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de développement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de décontamination lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, adossé de 0,5% si la convention ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer à minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent à minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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

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

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

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.

Convention opérationnelle EPF - La Rochefoucauld
- - - - - R. J. J. - - - - -

Projet

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 1869 0000 0010 0320 177 - BIC : TRXPJEP1 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 prévues 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 la Rochefoucauld
représentée par son Maire,

Lucien Vayssière

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

Philippe GRALL

Projet

Avis préalable favorable du Comptôleur Général Économique et Financier, Hubert RAISON 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 La Rochefoucauld - ZAC Princesse et Donvilliers

Légende

-  Périmètre d'intervention CofC Bandiat-Tardoire (pour rappel)
-  périmètre de veille
-  périmètre d'études La Rochefoucauld Centre Bourg

Établissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

<p>Approbation de la convention opérationnelle n°... relative à la densification du centre-ville entre la commune de La Rochefoucauld (16) et l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes</p>

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. Soucieuse de pérenniser la vitalité de son centre-bourg, la commune a engagé ces dernières années un programme de rénovation urbaine à proximité de celui-ci.

Désirant restructurer son centre-bourg en utilisant le levier du renouvellement urbain et améliorer son offre de logements comme son offre de commerces de proximité pour remédier à son déficit démographique, la commune souhaite densifier son centre bourg tout en maîtrisant le foncier nécessaire à la création d'un futur éco-quartier sur le secteur Princesse et Donvilliers.

Ce dernier secteur a fait l'objet d'une concession d'aménagement au profit d'une SEM, qui n'a pas réussi à réaliser l'opération de logements. La commune souhaite donc maîtriser ce secteur qui représente un des derniers secteurs urbanisable de la commune, après en avoir finement analysé les conditions avec le concours de l'EPF. L'objectif est de pouvoir hiérarchiser dans la durée ses projets de logements et éviter qu'une opération majeure lui échappe et mette en péril l'équilibre de son marché foncier et immobilier. A cette fin, la résiliation du traité est actuellement en cours afin que la commune se libère de l'aménageur défaillant et qu'elle puisse ainsi mener une stratégie foncière globale de densification sans être inquiétée de la sortie d'un projet de lotissement qui mette en péril ses opérations de centre-ville.

En outre, la commune accompagne à ce jour plusieurs projets de développements d'équipements majeurs qui viennent enrichir l'offre de services existants sur la commune : développement de l'hôpital, création de maisons médicales, installation d'une caserne de gendarmerie, etc.

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° B-2015-62

Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logements en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain à conclure avec la commune de Soyaux (16) et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret N°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-6°,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015.

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune de Soyaux, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015

La Préfète,



Christiane BARRET

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

PRÉAMBULE

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 SOYAUX

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

La commune de Soyaux fait partie de la Communauté d'agglomération de Grand Angoulême qui a conclu une convention cadre avec l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes annexée à la délibération n° 2012-10 du 12 novembre 2012. Soyaux a perdu 778 habitants, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal. 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 axes d'interventions de l'ELPF 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 Soyaux

Deuxième commune la plus peuplée de la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, Soyaux est une commune qui comptait 9570 habitants au dernier recensement de 2012. La commune enregistre ces dernières années un déclin sa population. A ce titre, entre 2007 et 2012, Soyaux a perdu 778 habitants. Cette baisse de la population est uniquement due à un départ important d'habitants du territoire communal notamment lié à l'opération de rénovation urbaine au Champ de Manœuvre (démolition de 332 logements). De nouvelles opérations ont été livrées depuis, et le nombre d'habitants renoué progressivement. En effet, même si la commune est marquée par un vieillissement de sa population ces dernières années, le solde naturel y est positif entre 2007 et 2012.

En lien avec la dynamique démographique, la construction neuve a été mesurée ces dernières années sur la commune. La construction de logements sur le territoire communal a été particulièrement forte entre 1946 et 1990 (80,5% du parc construit durant cette période), période de fort développement démographique de Soyaux. Seuls 486 logements ont été construits entre 1990 et 2012 représentant seulement 11,1% du parc total de logements.

La part de logements vacants au sein du parc total de logements (5,5% en 2012) ne traduit pas de problème particulier à ce sujet à l'échelle communale.

La part de ménages propriétaires de leur logement est relativement faible à l'échelle communale (46,2% en 2012). A ce titre, l'offre en logements locatifs sociaux est très forte sur la commune qui comptait 38,7% de logements locatifs sociaux en 2012. La commune répond ainsi aux critères fixés par l'article 55 de la loi SRU. Cette part importante de logements locatifs sociaux à l'échelle de Soyaux (le Champ de Manœuvre est le plus grand quartier d'habitat social du Poitou Charentes) est notamment mise en lien avec le niveau de revenus plutôt faible de la population (revenu médian annuel par unité de consommation de 16 700€ en 2012).

La commune de Soyaux est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême dont les principales orientations sont :

- Priorité à la densification, la maîtrise des extensions urbaines, la maîtrise de la consommation foncière, des formes urbaines adaptées à la construction de la ville économe en espace et en ressources naturelles,
- Prioriser le développement urbain sur la Ville d'Angoulême et la première couronne (80% du développement urbain devra concerner ces territoires)
- Veiller à l'équilibre social de l'habitat et à la mixité urbaine à travers la construction de logements sociaux et aidés.

ENTRE

La Ville de Soyaux, dont le siège est - Hôtel de Ville CS 42 216 -16 022 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire ou son représentant dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° en date

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

La Communauté d'agglomération de Grand Angoulême, dont le siège est situé 25 boulevard Bevon Rey 16023 ANGOULÊME, représentée par son Président, Monsieur Jean Trappès Déroué, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n° en date du XXX.

Ci-après dénommée « Grand Angoulême »

d'autre part, et

L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 18-22 boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2013-..... du 16 juin 2013.

Ci-après dénommé « l'ELPF ».

d'autre part

La compétence P.L.U. a été transférée à l'agglomération, et un P.L.U. intercommunal est en cours d'élaboration.

Le Projet de la Commune :

La commune sollicite l'intervention de l'EPTF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de Soyaux et l'EPTF ont identifié une vaste déneuse d'une emprise d'environ quatre hectares localisée entre les avenues De Gaulle et du Pérou, au cœur même de l'agglomération. Ce secteur stratégique a été identifié par la commune de Soyaux dans son Plan Local d'Urbanisme à travers une Orientation d'Aménagement. La collectivité souhaiterait développer sur ce site une opération mixte à dominante habitat.

Ce site est complètement enclavé au cœur d'un espace ouvert à la fois sur l'avenue du Général De Gaulle, le chemin de Irégnéuil et l'avenue du Pérou. Il s'inscrit dans un environnement bâti hétérogène entre des habitations anciennes et des constructions contemporaines. Des voisines nouvelles ainsi que des connexions devront être envisagées sur ce secteur afin de le desservir et de le relier aux quartiers environnants et au reste de la ville de manière générale.

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Etablissement 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'acquies de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPTF, 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'EPTF 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 » ;
- soutenir 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 aéroport 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 pédonnés, 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 PNCI 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 ingénieur foncier 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 à fin 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 traduisent une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivent 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 I. - 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, l'ancien 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, prescription 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 revendu 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 11. - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Par la présente, la Ville adhère à la convention-cadre n° CC 16 - 14 - 002 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPF d'une part et la Communauté d'Agglomération d'autre part.

Projet

À ce titre, la Ville accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et renonce pour la réalisation des objectifs de la convention-cadre visant notamment au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communal en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat :

- le développement du parc locatif aidé ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- la mise en place d'un « axe vertibleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces publics ;
- l'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1 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 : Opération de densification d'un dent creuse en cœur d'agglomération.

- Site : Dent creuse en cœur d'agglomération - 41 000 m² environ - Avenue du Pétureau

Une réflexion spécifique a déjà été engagée par la commune sur ce secteur dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Cette réflexion a ainsi abouti à la constitution d'une Orientation d'Aménagement (voir annexe 3) qui intègre certains principes structurants sur ce secteur comme :

- la mise en place d'un axe traversant Est-Ouest mettant en relation le réseau viarie aujourd'hui constitué d'impasses.
 - Pour assurer la qualité de la connexion des voies à créer avec les voies existantes (Avenue du Pétureau, chemin de Frégetout)
 - Pour connecter la voirie aux systèmes de circulation en impasse des immeubles résidentiels riverains du site
- Accorder le projet urbain du site et les formes urbaines pré constituées et proposer une organisation urbaine sur le modèle d'îlots.
 - Proposer un espace urbain punctuant le tracé de la voie interne
 - Assurer des alignements et des continuités bâties autour des espaces urbains structurants (constitution d'un mail)
 - Favoriser une variation des densités (forme et taille des parcelles à construire)
- Maîtriser l'impact paysager
 - Définir un véritable espace-rue à partir de la voie principale desservant le site

- Aménager une placette au niveau du hameau du Pétureau en relation avec le cœur d'îlot
- Créer des cheminements piétons

La commune souhaite développer un programme d'équipements comprenant un nouveau groupe scolaire, ainsi qu'un réseau viarie adapté.

D'autres part, les projets devront réaliser des logements libres, sans part de logements sociaux, au vu du pourcentage de logements sociaux sur le territoire communal mais en restant dans des objectifs de logements abordables.

En juillet 2015, la commune a exercé son droit de préemption dans le cadre de la cession d'une propriété d'une emprise cadastrale de 3702 m² sis 48 avenue de Pétureau. Ainsi, la collectivité souhaiterait aujourd'hui poursuivre la maîtrise foncière de ce périmètre en vue d'y développer à terme une opération urbaine structurante à dominante habitative.

Sur ce périmètre, l'EPP 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'EPP 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 600 000€ HT (SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPP 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 paramètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectué ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

Dans le cas où, à la fin de la durée de portage foncier les acquisitions ne sont pas entièrement achevées ou sont murcées mais que les démarches de négociations ont clairement été engagées, la Ville et l'EPP pourront signer un avenant à la convention opérationnelle afin d'allonger la durée de portage le temps que les acquisitions soient définitivement achevées

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'EPP redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au mûchet 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 présidé 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 sous-traitants 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 précèdera 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 poursuivra 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 résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

4.5 - Transmission d'informations

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

La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'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.

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 assister par l'EPF.

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 deissements 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, commerces, 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/noteurs) 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-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 diagnostic 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'EPFF 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 creusés, 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'EPFF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPFF 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 partage 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 partage 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 exactions

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 dérogeant, 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 précitera 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 en 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 assets 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

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sans disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

10.1. - Jouissances 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 vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redévances, récupérations des charges.

10.1.a. - Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concertent 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 destinés 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 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 un bien de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revient, 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 ;
- Détrussifier, 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 propriété ;

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 recevra 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 visant 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 de 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 ou plus vite, dans la perspective d'une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutissant 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 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 agit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie domagée 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. - Démolition, 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 remblaiement, 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 objectives 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'expiration 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 structure 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.

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'acquisition 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'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 intervenu.

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 Communauté 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 du 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, 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'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 pris en compte que la différence entre 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 auquel 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.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parialement 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 Méthode de calcul du taux d'actualisation

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui déclina les principes directeurs de l'IEPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - 1% pour en zone U
 - 2% en zone A U ou N A
 - 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer à minima

- l'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent à minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'IEPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5, et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession de pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

Projet

Au 12/11/15

Projet

Au 12/11/15

François NEBOUI

Philippe GRAILL

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 notariale 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 : TRPLFRPT ouvert au nom de l'EPF de Pontou Charantais.

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 confédératoire 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 acquies 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 recourront 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 Communauté
Soyaux
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Pontou-Charantais
représenté par son Directeur Général,

Communes membres de l'EPF : Soyaux n°
VI 1/1

11

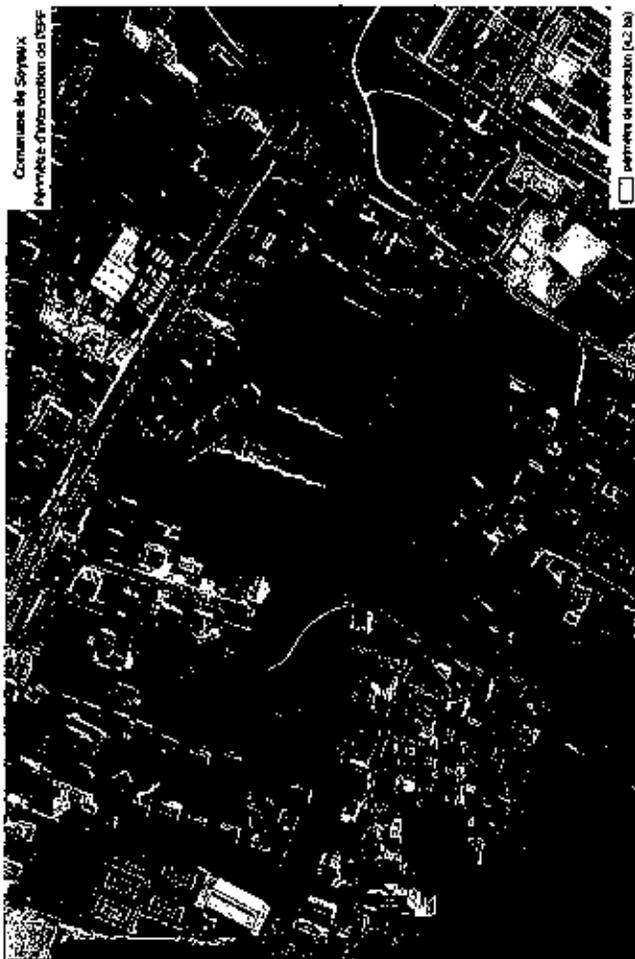
Le Communauté d'agglomération du Grand Angoulême
représentée par son Président.

Jean-François DAURE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BILAISSON** n° 2015... en date du
..... 20..

Annexe n°1 : Convention suite
Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention
Annexe 3 : Présentation et plan de DOA pour la zone de l'épave

Communes membres de l'EPF : Soyaux n°
VI 1/1



Comuna de Soryeix
Municipal Organization of RSP

□ perimetre de restaurare (4,2 ha)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre

<p align="center">Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logements en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain à conclure avec la commune de Soyaux (16) et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême</p>

Deuxième commune la plus peuplée de la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, Soyaux est une commune qui comptait 9570 habitants au dernier recensement de 2012. La commune enregistre ces dernières années un déclin sa population. A ce titre, entre 2007 et 2012, Soyaux a perdu 778 habitants. Cette baisse de la population est uniquement due à un départ important d'habitants du territoire communal notamment lié à l'opération de rénovation urbaine au Champ de Manœuvre (démolition de 332 logements). De nouvelles opérations ont été livrées depuis, et le nombre d'habitants remonte progressivement. En effet, même si la commune est marquée par un vieillissement de sa population ces dernières années, le solde naturel y est positif entre 2007 et 2012.

En lien avec la dynamique démographique, la construction neuve a été mesurée ces dernières années sur la commune. La construction de logements sur le territoire communal a été particulièrement forte entre 1946 et 1990 (80,5% du parc construit durant cette période), période de fort développement démographique de Soyaux. Seuls 486 logements ont été construits entre 1990 et 2012 représentant seulement 11,1% du parc total de logements.

La part de ménages propriétaires de leur logement est relativement faible à l'échelle communale (46,2% en 2012). A ce titre, l'offre en logements locatifs sociaux est très forte sur la commune qui comptait 38,7% de logements locatifs sociaux en 2012. La commune répond ainsi aux critères fixés par l'article 55 de la loi SRU. Cette part importante de logements locatifs sociaux à l'échelle de Soyaux (le Champ de Manœuvre est le plus grand quartier d'habitat social du Poitou Charentes) est notamment à mettre en lien avec le niveau de revenus plutôt faible de la population (*revenu médian* annuel par unité de consommation de 16 700€ en 2012).

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 Soyaux et l'EPF ont identifié une vaste dent creuse d'une emprise d'environ quatre hectares localisée entre les avenues De Gaulle et du Pétureau, au cœur même de l'agglomération. Ce secteur stratégique a été identifié par la commune de Soyaux dans son Plan Local d'Urbanisme à travers une Orientation d'Aménagement. La collectivité souhaiterait développer sur ce site une opération mixte à dominante habitat.

Ce site est complètement enclavé au cœur d'un espace ouvrant à la fois sur l'avenue du Général De Gaulle, le chemin de Frégeneuil et l'avenue du Pétureau. Il s'inscrit dans un environnement bâti hétérogène entre des habitations anciennes et des constructions contemporaines. Des voiries nouvelles ainsi que des connexions devront être envisagées sur ce secteur afin de le desservir et de le relier aux quartiers environnants et au reste de la ville de manière générale.

La présente convention prévoit un périmètre de réalisation correspondant à cette vaste dent creuse d'une contenance d'environ quatre hectares localisée au cœur de l'agglomération (avenue du pétureau). Sur ce site, une opération à dominante habitat sera développée. Sur ce périmètre de réalisation, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre.

Une réflexion spécifique a déjà été engagée par la commune sur ce secteur dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Cette réflexion a ainsi abouti à la constitution d'une Orientation d'Aménagement (voir annexe 3) qui intègre certains principes structurants sur ce secteur comme :

- La mise en place d'un axe traversant Est-Ouest mettant en relation le réseau viaire aujourd'hui constitué d'impasses,
 - Pour assurer la qualité de la connexion des voies à créer avec les voies existantes (Avenue du Pétureau, chemin de Frégeneuil)
 - Pour connecter la voirie aux systèmes de circulation en impasse des ensembles résidentiels riverains du site
- Accorder le projet urbain du site et les formes urbaines pré constituées et proposer une organisation urbaine sur le modèle d'îlots,
 - Proposer un espace urbain ponctuant le tracé de la voie interne
 - Assurer des alignements et des continuités bâties autour des espaces urbains structurants (constitution d'un mail)
 - Favoriser une variation des densités (forme et taille des parcelles à construire)
- Maîtriser l'impact paysager
 - Définir un véritable espace-rue à partir de la voie principale desservant le site
 - -Aménager une placette au niveau du hameau du Pétureau en relation avec le cœur d'îlot
 - - Créer des cheminements piétons

La commune souhaite développer un programme d'équipements comprenant un nouveau groupe scolaire, ainsi qu'un réseau viaire adapté.

D'autre part, les projets devront réaliser des logements libres, sur des parcelles d'une surface suffisante, sans part de logements sociaux, au vu du pourcentage de logements sociaux sur le territoire communal mais en restant dans des objectifs de logements abordables. L'objectif de densité de logements à l'échelle de cette opération tendra vers les préconisations du SCOT et du PLU (densité moyenne minimale de 25 Logements par hectare). Ces seuils de densité s'apprécient, à l'échelle communale, sur l'ensemble des opérations réalisées durant la période d'application du Schéma de Cohérence Territoriale. Ils résultent de l'application de l'ensemble des règles définies dans les documents d'urbanisme communaux. Ces densités concernent l'ensemble du tissu résidentiel, dont voiries. Des études de pré-faisabilité seront donc réalisées et financées dès que possible par l'EPF afin de déterminer l'équilibre cible de l'opération et permettre ainsi de maîtriser le déficit le cas échéant avec la Commune, notamment en maîtrisant les charges foncières d'acquisition ou la programmation envisagée.

En juillet 2015, la commune a exercé son droit de préemption dans le cadre de la cession d'une propriété d'une emprise cadastrale de 3702 m² sis 48 avenue de Pétureau. Ainsi, la collectivité souhaiterait aujourd'hui poursuivre la maîtrise foncière de ce périmètre en vue d'y développer à terme une opération urbaine structurante à dominante habitat.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la Ville de Soyaux est plafonné à SIX CENTS MILLE EUROS (600 000 € 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.

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° B-2015-63

**Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour la
revitalisation du centre-ville et pour la requalification du quartier de la gare
à conclure avec la commune de Ruffec (16)**

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret N°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-6°,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015.

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune de Ruffec et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

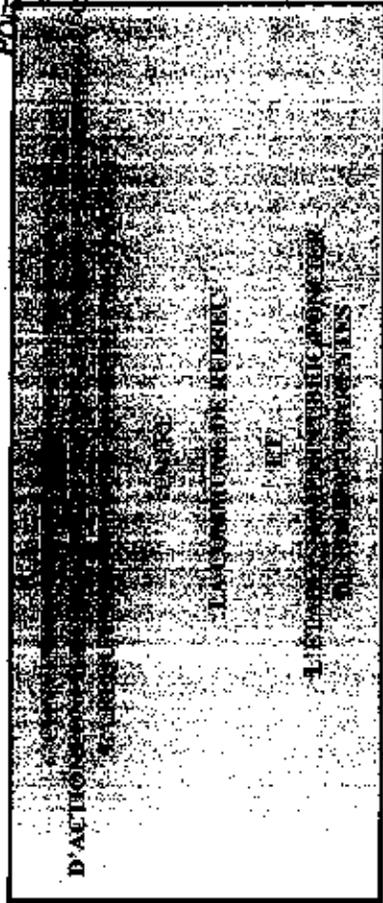
Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015
La Préfète,


Christiane BARRET

PRÉAMBULE

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



Située au nord du département de la Charente, la commune de Ruffec comptait 3494 habitants en 2012. La collectivité enregistre ces dernières années une baisse de sa population liée uniquement à un solide naturel négatif. A ce titre, la population de Ruffec était de 3594 habitants en 2007. Ruffec est en effet confrontée à un vieillissement marqué de sa population ces dernières années. La population comprise dans les classes d'âges « 45-59 ans » et « 60 ans et plus » est ainsi en forte augmentation depuis 2007 à l'échelle communale.

Pourtant, l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal ces dernières années souligne un certain attrait de la collectivité.

Pis lien avec cette dynamique démographique, la construction neuve se révèle particulièrement faible à l'échelle communale ces dernières années. La commune se révèle de plus confrontée à une problématique de vacance de son parc de logements et plus particulièrement à l'échelle de son centre-ville. En effet, la part de logements vacants dans l'ensemble du parc de logements était de 17,3%. La part de logements locatifs sociaux représentait 5,5% du parc de logements total.

Située sur la ligne ferroviaire reliant Paris à Bordeaux, la ville de Ruffec dispose d'une gare SNCF avec plusieurs arrêts quotidiens via le réseau TGV ou TER. Les connexions quotidiennes vers les agglomérations de Poitiers et d'Angoulême sont nombreuses et participent à l'attractivité de la commune.

Le Projet de la Commune

La commune sollicite l'Etat dans le cadre d'une opération de revitalisation de son centre-ville. Malgré un dynamisme commercial affirmé de son centre-ville, la collectivité est malgré tout confrontée à une problématique de vacance assez importante du parc de logements à l'échelle du centre-ville. Ainsi, si la fonction économique et commerciale du centre-ville est aujourd'hui affirmée, la fonction habitat est quant à elle plutôt absente du centre-ville.

La collectivité avait réalisé au cours de l'année 2007 un plan de référence afin d'engager une réflexion sur l'avenir du développement de la commune. Cette étude a notamment permis d'identifier différents îlots dans le cœur de ville sur lesquels une intervention pourrait s'avérer pertinente. Aujourd'hui désorganisés et désorganisés, ces îlots présentent des enjeux significatifs en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation.

Par ailleurs, le plan de référence avait également recensé les logements vacants dans le centre-ville. Quelques années après la réalisation de ce référentiel des logements vacants, il semble que la plupart d'entre eux soient encore dans la même situation de vacance aujourd'hui. Après une étude fine de faisabilité technique et financière, le réinvestissement ponctuel de certaines de ces habitations pourrait également s'avérer intéressant.

Entre

La commune de Ruffec, dont le siège est situé Place d'Armes - 16700 RUFFEC représentée par son maire, Bernard CHARBONNEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

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 Comptable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex, représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° en date du

Ci-après dénommé « EPF ».

d'autre part

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de dissuader 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 rénovation foncière ;
- favoriser les reconstructions 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 dernières, l'EPF intervient en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- contribue à 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 :



ARTICLE 1. - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- définir le dispositif (études, acquisitions, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des entreprises 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 conformément aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement 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 DUJ), droit de délaissement, droit de priorité, expropriation... ;
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- Reconquête/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.

ARTICLE 2. - PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond à la zone urbaine de Ruffec en jaune sur la carte en annexe.

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 centre-ville de Ruffec en vert sur la carte en annexe

Au regard des problématiques de vacances ou de désertion du patrimoine bâti qui affectent le centre-ville de Ruffec, la commune et l'EPF ont convenu de définir dans le cadre de la présente convention un périmètre de veille foncière sur l'ensemble du centre-ville. Ainsi, l'EPF sera autorisé à intervenir en portage foncier pour le compte de la collectivité selon les opportunités qui pourront se présenter à cette échelle.

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 au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte en annexe

Projet 1 : Opération de renouvellement urbain au niveau d'un îlot situé au niveau de la rue Jean Jaurès

Cet îlot situé, à proximité immédiate des commerces et services du centre-ville, présente des enjeux importants en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation. Il est réintégré dans ce lot pour permettre de réintégrer dans le centre-ville une fonction habitat par la production de logements adaptés aux besoins de la population (espace privatif extérieur...).

Projet 2 : Opération de renouvellement urbain au niveau de plusieurs îlots localisés dans le quartier de la gare

Au regard de la desserte de la ville de Ruffec par le TGV et le TER, le quartier de la gare représente un enjeu fort dans le développement de la ville de Ruffec. Ce quartier est aujourd'hui composé de plusieurs îlots présentant des enjeux importants en termes de réorganisation urbaine et en renouvellement urbain.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il procédera 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 CENTS MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € 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 subsidiaires 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 acquis, à compter du premier paiement effectué 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'avancement, 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 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 présidé 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 tous documents ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transmettre 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 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 transmettra 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 transmettra 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 sévérité à l'égard des informations qu'ils contiennent.



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.

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.

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 logements 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 industrielles, sportives... et de donner une contenance 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/fonciers) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (P.L.U., P.L.I., S.C.O.T...) 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-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du centre et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité transmettra 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-opérative.

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 susceptibles d'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 creuxes, Cour 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 PLEI ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être traitées 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 événementiel 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 consentis

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.

Ces études de préaisabilité pourront notamment être réalisées à l'échelle des périmètres de réalisation identifiés dans la présente convention afin d'établir finalement la faisabilité technique et financière d'opérations en réponse à une densification de l'urbanisation sur ces périmètres.

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 dérogeant, 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 **prémisses définies 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 et 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

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf dispositions contraires justifiées 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 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 revendu. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupération des charges.

10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locaux et occupants

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers 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 concertent afin d'engager les libérateurs 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 1, 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 de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la construction 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 revendu, 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 ;
- Démausseller, 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 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 illicitement, 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 partage 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, a u sifs et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord 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 dans la mesure de leurs compétences.

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 partage 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 partage 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'agir d'un appel à projets structuré participant à la réception des candidatures, à la présélection 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.

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 émise 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 demandant 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 contribuera 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 partage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

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, 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 financement ;

- 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,
- 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 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 de biens 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 prix d'actualisation

- Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :
- 1 Il est nul pour les opérations à vocation de production de l'habitat ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
 - 2 Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
 - 3 Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPFL, sur des projets de densification significative ou renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
 - 4 Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPFL sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux

objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui déclina les principes directeurs de l'EPF.

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - 1% pour en zone U
 - 2% en Zone AU ou NA
 - 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
 - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
 - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles imputation foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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'attribution notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 - BIC : TRPLFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes

Projet

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de rachatier les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 15. — CONTENTEUX

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
Ruffec
représentée par son Maire,

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

Bernard CHARBONNEAU

Philippe GRATI

Projet



Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre

<p>Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville et pour la requalification du quartier de la gare à conclure avec la commune de Ruffec (16)</p>
--

Située au nord du département de la Charente, la commune de Ruffec comptait 3494 habitants en 2012. Ruffec est au cœur de la troisième aire urbaine de la Charente avec 6974 habitants.

La collectivité enregistre ces dernières années une baisse de sa population liée uniquement à un solde naturel négatif. A ce titre, la population de Ruffec était de 3594 habitants en 2007. Ruffec est en effet confrontée à un vieillissement marqué de sa population ces dernières années. La population comprise dans les classes d'âges « 45-59 ans » et « 60 ans et plus » est ainsi en forte augmentation depuis 2007 à l'échelle communale.

Pourtant, l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal ces dernières années souligne un certain attrait de la collectivité.

En lien avec cette dynamique démographique, la construction neuve se révèle particulièrement faible à l'échelle communale ces dernières années. La commune se révèle de plus confrontée à une problématique de vacance de son parc de logements et plus particulièrement à l'échelle de son centre-ville. En effet, la part de logements vacants dans l'ensemble du parc de logements était de 17,3%

La part de logements locatifs sociaux représente 5,5% du parc de logements total.

Située sur la ligne ferroviaire reliant Paris à Bordeaux, la ville de Ruffec dispose d'une gare SNCF avec plusieurs arrêts quotidiens via le réseau TGV ou TER. Les connexions quotidiennes vers les agglomérations de Poitiers et d'Angoulême sont à ce titre nombreuses et participent à l'attractivité de la commune.

Le Projet de la collectivité

La commune sollicite l'EPF dans le cadre d'une opération en revitalisation de son centre-ville. Malgré un dynamisme commercial affirmé de son centre-ville, la collectivité est malgré tout confrontée à une problématique de vacance assez importante du parc de logements à l'échelle du centre-ville. Ainsi, si la fonction économique et commerciale du centre-ville est aujourd'hui affirmée, la fonction habitat est quant à elle plutôt absente du centre-ville.

La collectivité avait réalisé au cours de l'année 2007 un plan de référence afin d'engager une réflexion sur l'avenir du développement de la commune. Cette étude a notamment permis d'identifier différents îlots dans le cœur de ville sur lesquels une intervention pourrait s'avérer pertinente. Aujourd'hui déstructurés et désorganisés, ces îlots présentent des enjeux significatifs en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation.

Par ailleurs, le plan de référence avait également recensé les logements vacants dans le centre-ville. Quelques années après la réalisation de ce référentiel des logements vacants, il semble que la plupart d'entre eux soient encore dans la même situation de vacance aujourd'hui. Après une étude fine de faisabilité technique et financière, le réinvestissement ponctuel de certaines de ces habitations pourrait également s'avérer intéressant.

La présente convention détermine un périmètre d'études, correspondant à l'ensemble de la zone agglomérée de Ruffec.

Au regard des problématiques de vacance ou de déshérence du patrimoine bâti qui affectent le centre-ville de Ruffec, la commune et l'EPF ont convenu de définir dans le cadre de la présente convention un périmètre de veille foncière sur l'ensemble du centre-ville. Ainsi, l'EPF sera disposé à intervenir en portage foncier pour le compte de la collectivité selon les opportunités qui pourront se présenter à cette échelle.

Enfin, la convention comporte également un périmètre de réalisation, correspondant à tout d'abord à la requalification de plusieurs îlots dégradés au niveau du quartier de la gare ainsi qu'à une opération de renouvellement urbain et de densification au niveau d'un îlot au cœur du centre-ville. 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 Soyaux est plafonné à CINQ CENTS MILLE EUROS (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.

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° B-2015-66

Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg à conclure avec la commune de Saint Hilaire de Villefranche (17) et la Communauté de Communes des Vals de Saintonge

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret N°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-6°,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015.

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune de Saint Hilaire de Villefranche, la communauté de communes des Vals de Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015

La Préfète,



Christiane BARRET



Entre

La Commune de Saint Hilaire de Villefranche, dont le siège est situé Mairie, de Saint Hilaire de Villefranche, 22 avenue de Saint Jean d'Angely, 17 770 SAINT-HILAIRE DE VILLEFRANCHE, représentée par son maire, Monsieur Didier RASCLE, autorisé à l'effet des présents par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté de communes des Vals de Salntonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 55 rue Michel Texier - 17 400 SAINT JEAN D'ANGELY - représentée par Monsieur Jean Claude CODINEAU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du
Ci-après dénommée « la communauté de communes » ;

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

PRÉFECTURE DE LA RÉGION SAINT-HILAIRE DE VILLEFRANCHE fait partie de la communauté de communes des Vals de Poitou-Charentes (la commune de Saint-Hilaire de Villefranche est membre de la communauté de communes des Vals de Poitou-Charentes) et conclut avec l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes (EPF) une convention de partenariat (annexe I), afin d'assister à leur demande la communauté de communes et ses membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal. 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 définit 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 Saint Hilaire de Villefranche

Localisée dans le département de Charente-Maritime, à mi-chemin entre Saint Jean d'Angely et Sables, la commune de Saint Hilaire de Villefranche comptant 1202 habitants au dernier recensement de 2012. En lien avec un solde migratoire excédentaire, la commune connaît une croissance démographique assez soutenue ces dernières années (+1,2%/an entre 2007 et 2012). La collectivité profite notamment de sa situation géographique privilégiée entre deux agglomérations du département et de sa desserte par un axe viaire structurant.

En lien avec la croissance de la population sur la commune ces dernières années, la construction neuve reste assez soutenue ces dernières années (10 constructions par an en moyenne entre 2007 et 2012). Toutefois, la dynamique démographique à l'échelle communale ne s'est pas accompagnée d'un réinvestissement du patrimoine bâti vacant qui très important sur Saint Hilaire de Villefranche (11,3% de logements vacants en 2012) et constitue ainsi une véritable problématique pour la commune. En 2012, la commune comptait 19 logements locatifs sociaux soit 3,6% du parc de logements total. A noter que l'ensemble de ces logements locatifs sociaux sont constamment loués.

Le Projet de la Commune :

La commune sollicite donc l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. La commune de Saint Hilaire de Villefranche est aujourd'hui en cours de révision de son Plan Local d'Urbanisme. A ce titre, la commune réfléchit au développement futur de l'urbanisation à l'échelle communale et souhaite dès à présent engager une maîtrise foncière sur des secteurs intéressants présentant des enjeux en densification de l'urbanisation. A ce titre, en lien avec l'Établissement Public Foncier, la commune a ciblé deux dents creuses situées au cœur du bourg sur lesquelles elle souhaiterait à terme que des opérations d'habitat soient développées. Ces projets d'habitat devraient notamment intégrer une part minimale de logements locatifs sociaux.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de l'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 ou 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 ;
- maintenir 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 rénovation 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 EPFC 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 ;
- confère 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'arrêter 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

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations qui pèsent sur 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 ainsi qu'aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement 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
- ◆ Encadrement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de vente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF

Article 1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté de communes des Vals de Saintonge rappelle que la présente convention s'inscrit dans le déclinatoire de la convention cadre signée le 4 Mai 2015 avec l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes suite à la délibération du conseil communautaire le 9 février 2015.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté de communes des Vals de Saintonge, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté de communes, il est convenu que le partenariat doit permettre à la communauté de communes d'accompagner le rééquilibrage de la population au faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des conséquences de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La Communauté de Communes des Vals de Saintonge et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- ◆ Favoriser un renouvellement urbain de la population et rétablir le déséquilibre entre les villes-centres et les communes périphériques
- ◆ Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- ◆ Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- ◆ Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres-bourgs
- ◆ Limiter l'étalement urbain

ARTICLE 2. – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond à l'ensemble de la zone agglomérée du bourg de Saint Hilaire de Villefranche.

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 (DIA) 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 réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée
Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en lettre rouge sur une carte en annexe.

Projet 1 : Opération de densification de l'urbanisation sur site vaste dont usage prévu par de la zone

Site : 17 759 m² - Rue de la Gare

Cette vaste zone creuse constituée d'une multitude de parcelles représente un enjeu important dans le développement de l'urbanisation à l'échelle communale. La commune souhaiterait ainsi maîtriser cette emprise foncière en vue de développer à terme une opération de logements type lotissement qui intégrera une part minimale de logements locatifs sociaux.

Projet 2 : Opération de densification de l'urbanisation sur une vaste zone dont usage prévu par de la zone de la zone

Site : 15 609 m² - Rue du Champ de foire

Cette zone creuse localisée rue du Champ de Foire constitue une opportunité intéressante pour la collectivité dans le but de développer une opération de logements.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préférera 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 400 000 euros (QUATRE CENT MILLE 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 exploités, à compter du premier paiement effectué ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement éteinte 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'EPF 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 présidé 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 transcrire 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 précèdera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement préjuge 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 aux égalemment 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'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en matière 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.

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 biens fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, logements 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/hotelières) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, P1H, SCOT ...) et des études déjà réalisées (Agenda 21 ...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en contrastant 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'EPF signalera 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 revêtent 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 susceptibles d'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, Coeur 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, au préalable 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.

L'EPF devra nécessairement obtenir l'accord de la commune avant d'engager toute acquisition foncière ou immobilière.

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 auront réalisées à un prix inférieure 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'habusier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre, en 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 rélogement 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'EPPF 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'EPPF engage une acquisition des assurances foncières nécessaires à la réalisation du projet après 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.

Lors échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPPF, 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'EPPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPPF 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'EPPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), un vœu du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPPF 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'EPPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

10.1. - Jouisances et affectations des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPPF informera la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPPF 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 assurée de manière très large et peut 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'EPPF. 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 activités aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien....

L'EPPF 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 vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, percevra les loyers et redevances, récupérera des charges.

10.1.a. - Biens occupés au moment de l'acquisition

Cession des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPPF 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'EPPF se charge de la libération des biens. L'EPPF 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'EPPF 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'EPPF 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'EPPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b. Mises en locations

L'EPPF 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 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 de 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 l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la construction 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 rapé 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 encaslera 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.e. - 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 ;
- Démaussailler, 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 ;
- Biaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propriété ;

10.1.f. - 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 révélera 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 revente du bien.

10.1.g. - 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. - Assurances

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 effectue dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concluerait 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, 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 d'éventuels 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 commençant 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'agir d'un appel à projets structure participant à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF garde cependant comme objectif le maintien des

perspectives de cession. Si l'IEPF 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'IEPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'IEPF au titre de la Convention.

La Collectivité respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'IEPF, 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'IEPF d'un montant hors taxe correspondant à la exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le vix échéant à 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'IEPF 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'IEPF, 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'IEPF 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 juridiqués 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'IEPF. 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 concessionnaires.

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'IEPF 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'IEPF 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'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-2014-16 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'IEPF, 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 fondation ;
 - 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'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retient 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 partage. 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 vente.

La réalité 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 foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de partage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPFC, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de partage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPFC sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de décontamination lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui définit les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de partage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - 1% pour en zone U
 - 2% en zone AU ou NA
 - 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles impositions foncières et solennellement redevable du bénéfice de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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 cédant 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 de prix de vente tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le titulaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 1771 - BIC : TRFPFR31 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.

projet

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'IEFF 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. — CONTENTEUX

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 Saint-Hilaire de Villefranche
représentée par son Maire,

Didier HASCLE

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

Philippe GRALL

La Communauté de communes des Vals de Saintonge
représentée par son Président,

Jean Claude GODINEAU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLATSON n° 20.1., en date du 20..

Annexe n°1 : Convention cadre.

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

Commune déléguée: EPP - Saint-Hilaire de Villefranche - 0°
VI 20..





Comuna de Selva Negra (Vilaverde)
Perímetro de abastecimiento de RIF

Municipalidad de Vilaverde
Perímetro de abastecimiento de RIF

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre

Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg à conclure avec la commune de Saint Hilaire de Villefranche (17) et la Communauté de Communes des Vals de Saintonge

Localisée dans le département de Charente-Maritime, à mi-chemin entre Saint Jean d'Angely et Saintes, la commune de Saint Hilaire de Villefranche comptait 1202 habitants au dernier recensement de 2012. En lien avec un solde migratoire excédentaire, la commune connaît une croissance démographique assez soutenue ces dernières années (+1,2%/an entre 2007 et 2012). La collectivité profite notamment de sa situation géographique privilégiée entre deux agglomérations du département et de sa desserte par un axe viaire structurant.

En lien avec la croissance de la population sur la commune ces dernières années, la construction neuve reste assez soutenue ces dernières années (10 constructions par an en moyenne entre 2007 et 2012). Toutefois, la dynamique démographique à l'échelle communale ne s'est pas accompagné d'un réinvestissement du patrimoine bâti vacant qui très important sur Saint Hilaire de Villefranche (11,3% de logements vacants en 2012) et constitue ainsi une véritable problématique pour la commune.

En 2012, la commune comptait 19 logements locatifs sociaux soit 3,6% du parc de logements total. A noter que l'ensemble de ces logements locatifs sociaux sont constamment loués.

Le Projet de la collectivité

La commune sollicite donc l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs.

La commune de Saint Hilaire de Villefranche est aujourd'hui en cours de révision de son Plan Local d'Urbanisme. A ce titre, la commune réfléchit au développement futur de l'urbanisation à l'échelle communale et souhaite dès à présent engager une maîtrise foncière sur des secteurs intéressants présentant des enjeux en densification de l'urbanisation.

A ce titre, en lien avec l'Etablissement Public Foncier, la commune a ciblé deux dents creuses situées au cœur du bourg sur lesquelles elle souhaiterait à terme que des opérations d'habitat soient développées. Ces projets d'habitat devront notamment intégrer une part minimale de logements locatifs sociaux.

La présente convention détermine un périmètre d'études, correspondant à l'ensemble de la zone agglomérée de Saint Hilaire de Villefranche.

La convention comporte également un périmètre de réalisation, correspondant à deux deux dents creuses sur lesquelles des opérations en densification de l'urbanisation pourront être réalisées à terme. 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 Soyaux est plafonné à QUATRE CENTS MILLE EUROS (400 000 € 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.

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° B-2015-65

Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg à conclure avec la commune d'Aulnay de Saintonge (17) et la Communauté de Communes des Vals de Saintonge

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret N°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-6°,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015.

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune d'Aulnay de Saintonge, la communauté de communes des Vals de Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

Le Président du conseil d'administration

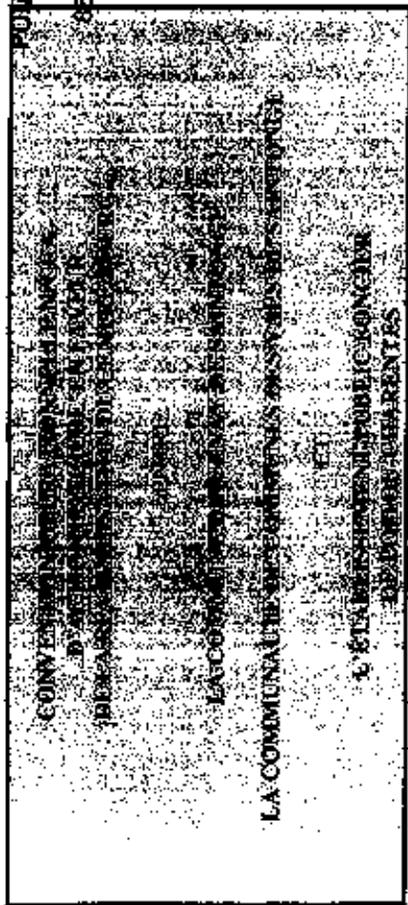
Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le 17 DEC. 2015

La Préfète,



Christiane BARRET



Entre

La Commune d'Aulnay de Saintonge, dont le siège est situé Mairie d'Aulnay de Saintonge, 4 place Charles de Gaulle, 17 470 AULNAY DE SAINTONGE, représentée par son maire, Monsieur Charles Bellaud, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté de communes des Vals de Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 55 rue Michel Texier - 17 400 SAINT JEAN D'ANGELY - représentée par Monsieur Jean Claude GODINEAU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « la communauté de communes » ;

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 Cornichon, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70492 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° en date du

Ci-après dénommé « l'EPF » ;

d'autre part

La Commune d'Aulnay de Saintonge fait partie de la communauté de communes des Vals de Saintonge 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 de communes et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal. 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 définit 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 d'Aulnay de Saintonge

Localisée dans le département de Charente-Maritime, à la frontière avec le département des Deux-Sèvres, la commune d'Aulnay comptait 1431 habitants au dernier recensement de 2012. En lien avec un solde naturel négatif, la commune fait face à une baisse de sa population ces dernières années. En effet, la commune décomptait 1462 habitants en 2007, soit 31 habitants en moins sur la commune entre 2012 et 2007.

La collectivité est en effet confrontée à un vieillissement assez marqué de sa population ces dernières années comme en témoigne la croissance importante des classes d'âge « 45-59 ans » et « 60 ans et plus » entre 2006 et 2011.

En lien avec la baisse de la population sur la commune ces dernières années, la construction neuve reste très faible ces dernières années. Par ailleurs, la part de logements vacants dans le parc de logements total reste très importante sur Aulnay (12,7% soit 114 logements vacants en 2011) et constitue ainsi une véritable problématique pour la commune. La vacance importante dans le parc de logements est sans doute due au vieillissement du parc de logements à l'échelle communale.

En 2012, la commune comptait 19 logements locatifs sociaux soit 2,8% du parc de logements total.

Le Projet de la Commune :

La commune sollicite donc l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs.

Confrontée à une perte d'attractivité de son centre-bourg qui se traduit notamment par la présence accrue de logements et commerces vacants ou en déshérence à l'échelle du centre-bourg, la commune d'Aulnay souhaiterait aujourd'hui impulser quelques opérations urbaines structurantes visant à revitaliser ce centre-bourg. A ce titre, la commune d'Aulnay de Saintonge et l'EPF de Poitou Charentes ont identifié différents sites à l'échelle du bourg sur lesquels des opérations en renouvellement urbain ou de réhabilitation pourraient être réalisées.

La commune souhaite que ces diverses opérations aient un effet « boule de neige » dans l'optique que des initiatives privées participent ensuite à la redynamisation du centre-bourg.

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.

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 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-dés 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 anciens seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restaurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersions marines.

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, issu, 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 traitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :
CHAPITRE I. – 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'Établissement 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, ...) ;
- ◆ Partage 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

- ◆ Financement 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 communauté de communes des Vals de Saintonge rappelle que la présente convention s'inscrit dans le déclinisme de la convention cadre signée le 4 Mai 2015 avec l'Etablissement Public Foncier de Pontois-Charentes suite à la délibération du conseil communautaire le 9 février 2015.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté de communes des Vals de Saintonge, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté de communes, il est convenu que le partenariat doit permettre à la communauté de communes d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La Communauté de Communes des Vals de Saintonge et l'EPF identifient plusieurs enjeux fondateurs importants :

- ◆ Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- ◆ Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- ◆ Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- ◆ Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres-bourgs
- ◆ Lutter l'étalement urbain

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond à l'ensemble du bourg d'Aubay est en tant que telle sur une carte en annexe

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 propriétés indiquées en tant que telle sur une carte en annexe.

Projet N°1 : Requalification d'un site industriel – Route de plaineville Propriétés AH n°89-84-82 – 22 450 m²

Ce site en cours d'activité aujourd'hui sera prochainement vacant suite au transfert de l'activité sur un autre site au cours de l'année 2016. La commune souhaiterait engager une opération de requalification de ce site industriel. L'opération de renouvellement urbain à engager sur ce site devra prendre en compte la proximité avec l'église Saint Pierre classé à l'UNESCO.

Projet N°2 : Requalification d'un ancien site appartenant à l'Etat Propriétés AD n°27 – 9388 m² - Route de Cognac

Ce site appartenant à l'Etat est aujourd'hui vacant. La collectivité souhaiterait réfléchir à une opération en renouvellement urbain et en densification sur ce site d'une surface d'environ un hectare localisé en zone agglomérée.

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 au cas par cas.

2.2. 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 d'intérêt situé en face de l'église Saint Pierre

Site : AH n°25 - 2146 m² - Avenue de l'église

Cette vaste propriété au caractère patrimonial affirmé est située juste en face de l'église Saint Pierre. La commune souhaiterait réinvestir l'habitation principale et éventuellement développer l'urbanisation sur le reste de la propriété.

Projet 2 : Opération de renouvellement urbain sur un îlot urbain dégradé.

Site : Propriétés cadastrées AB n°324-325-326-327-328-329 - Rue du canal

Cet îlot du centre-bourg d'Aulnay de Saintonge est aujourd'hui en friches. Dans le cadre du projet de la commune de requalifier la place Aristide Briand en vue d'y supprimer les places de stationnement, la collectivité souhaiterait engager une opération de renouvellement urbain afin de développer sur cet espace des places de stationnement.

Celles-ci viendraient ainsi compenser l'offre en stationnement supprimée sur la place Aristide Briand.

Projet 3 : Opération de réhabilitation d'une habitation en déshérence sur le pôle principal de la commune

Site : Propriété cadastrée AB n°174 - Place Aristide Briand

Cette habitation en déshérence ne participe pas à l'image attractive que la commune d'Aulnay souhaite valoriser sur cette place Aristide Briand. La commune souhaiterait ainsi engager une opération de réhabilitation de cette habitation en vue de revendre ensuite sur le marché immobilier voire la mettre en location.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il précipitera 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 400 000 euros (QUATRE CENT MILLE 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 éteinte au plus tard 3 ans après sa signature.

In 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 voter 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'EPFCI 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 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 partages) 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 précèdera 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 4.4.

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 - 2016.

4.5 - La 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'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

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.

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, logements sociaux, ...). 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, commerces, 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/financiers) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLUH, 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'EPF signalent le cas échéant transmission 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 muables pouvant accueillir une opération d'aménagement et 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
- Densités creuses, Coeur d'îles, 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 PLU 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'assise 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-budrage 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 celui 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.

L'EPF devra nécessairement obtenir l'accord de la commune avant d'engager toute acquisition foncière ou immobilière.

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 et après dans la présente convention, un 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 situations 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 baux incouverts 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 préservera 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 litiges ou droits des biens à acquiescer 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 engage une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet après 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 obligeant 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 - JOURNÉE 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 épuisé) 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 après 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 atterrissements, 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 gère 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

Question 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 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 lieux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congé 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 concentreront afin d'engager les libérateurs 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 location

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 de l'1, 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'EPPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il enverra les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à recevoir 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. - 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 biens ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux, peuvent être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtait un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPPF et intégré dans le prix de revente du bien.

10.1.e. - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPPF 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'état de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPPF 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'EPPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPPF.

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'EPPF 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'EPPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. - Assurance

L'EPPF 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'EPPF, 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'EPPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvait être gestionnaire du bien, elle informera l'EPPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et veillera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. - Désonstruktion, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, tous travaux, 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 remédiation, 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'EPPF 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'EPPF.

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'EPPF 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'EPPF pour son compte, elle devra contacter l'EPPF 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'EPPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPPF, 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'EPPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPPF 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'EPPF gardera comme objectif le maintien des

perspectives de cession. Si l'IEPF 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'IEPF, d'abandonner l'opération, telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'IEPF au titre de la Convention

La Collectivité respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'IEPF, 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'autoriser purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'IEPF d'un montant hors taxe correspondant à la 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 revende 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'IEPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ses engagements, elle est immédiatement redevable envers l'IEPF, 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'IEPF 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'IEPF. 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 un morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable exécutée 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 nécessaires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'IEPF en demande comme un défendeur, 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'IEPF 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'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 revente 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 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'IEPF, 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 principaux directeurs de l'IEPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
 - les frais de Escalier 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

01) 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.

02) Le compte de gestion retrève l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve d'après les déductions 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 par ailleurs 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 foncières est fixé comme suit :

- 1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, nouvelles ou espaces verts
- 2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
- 3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCT, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
- 4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCT sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de décontamination lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui déclare les principes directeurs de l'EPF.
- 5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - 1% pour un zone U
 - 2% en zone AU ou NA
 - 3% dans les autres cas

6

Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession, un bilan pour démontrer à minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent à minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles subvention foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5, et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession de pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 - BIC : TRUFRPT ouvert au nom de l'EPF de Portou Charentais.

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.

Projet

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de rachat les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article L22 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — CONVENTIONS

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 d'Aulnay de Saintonge
représentée par son Maire,

Charles BELLAUD

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

Philippe GRALLI

La Communauté de communes des Vals de Saintonge
représentée par son Président,

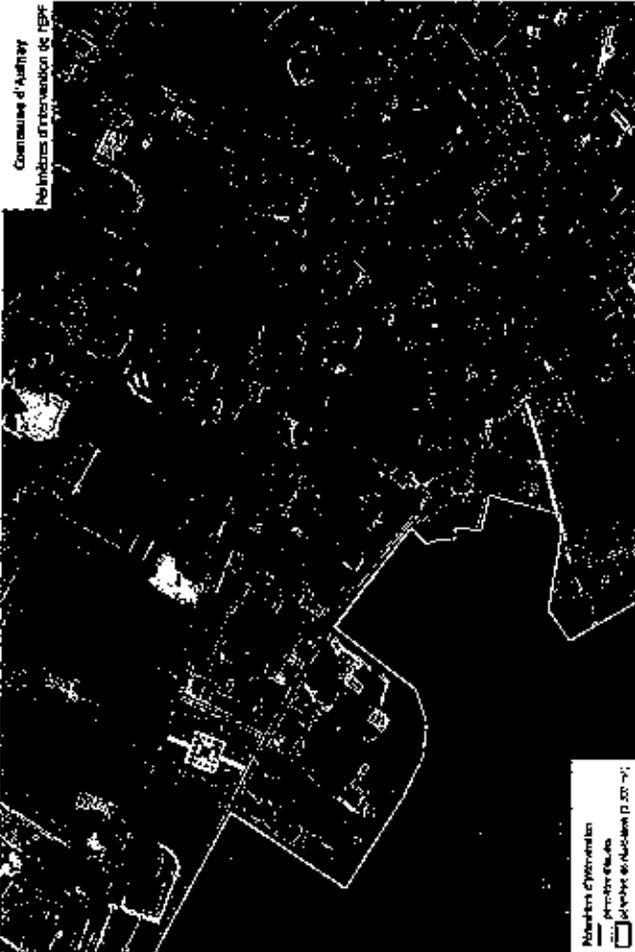
Jean Claude GRODINEAU

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

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

Convention opérationnelle EPF - Aulnay - 15-11-2004 n°







Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre

<p>Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg à conclure avec la commune d'Aulnay de Saintonge (17) et la Communauté de Communes des Vals de Saintonge</p>

Localisée dans le département de Charente-Maritime, à la frontière avec le département des Deux-Sèvres, la commune d'Aulnay comptait 1431 habitants au dernier recensement de 2012. En lien avec un solde naturel négatif, la commune fait face à une baisse de sa population ces dernières années. En effet, la commune détenait 1462 habitants en 2007, soit 31 habitants en moins sur la commune entre 2012 et 2007.

La collectivité est en effet confrontée à un vieillissement assez marqué de sa population ces dernières années comme en témoigne la croissance importante des classes d'âge « 45-59 ans » et « 60 ans et plus » entre 2006 et 2011.

En lien avec la baisse de la population sur la commune ces dernières années, la construction neuve reste très faible ces dernières années. Par ailleurs, la part de logements vacants dans le parc de logements total reste très importante sur Aulnay (12,7% soit 114 logements vacants en 2011) et constitue ainsi une véritable problématique pour la commune. La vacance importante dans le parc de logements est sans doute due au vieillissement du parc de logements à l'échelle communale.

En 2012, la commune comptait 19 logements locatifs sociaux soit 2,8% du parc de logements total.

Le Projet de la collectivité

La commune sollicite donc l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs.

Confrontée à une perte d'attractivité de son centre-bourg qui se traduit notamment par la présence accrue de logements et commerces vacants ou en déshérence à l'échelle du centre-bourg, la commune d'Aulnay souhaiterait aujourd'hui impulser quelques opérations urbaines structurantes visant à revitaliser ce centre-bourg. A ce titre, la commune d'Aulnay de Saintonge et l'EPF de Poitou Charentes ont identifié différents sites à l'échelle du bourg sur lesquels des opérations en renouvellement urbain ou de réhabilitation pourraient être réalisées.

La commune souhaite que ces diverses opérations aient un effet d'entraînement dans l'optique que des initiatives privées participent ensuite à la redynamisation du centre-bourg.

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 d'Aulnay de Saintonge.

La convention prévoit également un périmètre de veille correspondant à deux secteurs à enjeux sur lesquelles la commune envisage des opérations de renouvellement urbain (ancien site industriel et ancien site d'activité vacant). Sur ce périmètre de veille foncière, 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 trois propriétés sur lesquelles des opérations en renouvellement urbain et en réhabilitation pourront être réalisées. 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 Soyaux est plafonné à QUATRE CENTS MILLE EUROS (400 000 € 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.

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° B-2015-66

Approbation de la convention opérationnelle n°... relative à la densification du centre-ville entre la commune d'Aytré, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-6,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015.

Vu la convention cadre n°17-15-004 signée le 7 juillet 2015 entre l'EPF et la communauté d'agglomération de La Rochelle,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune d'Aytré, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

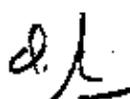
Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015

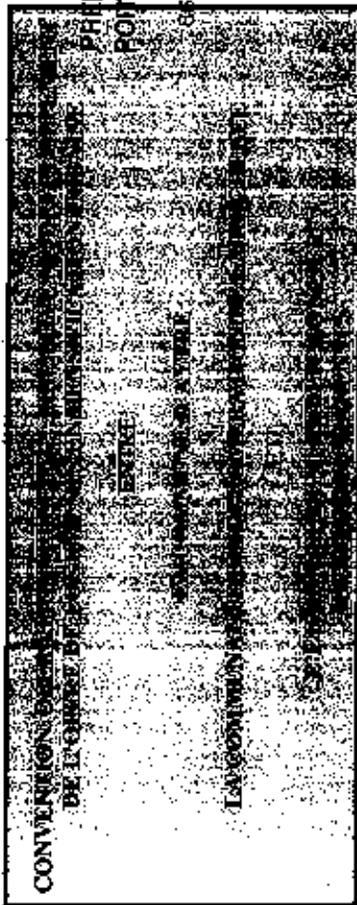
La Préfète,



Christiane BARRET

Projet

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



Projet

deuxième ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

La Commune d'Aytré :

La commune d'Aytré, dans le département de Charente-Maritime, Aytré est une commune qui comptait 9111 habitants au 1er janvier 2015. La croissance démographique est assez soutenue ces dernières années sur la commune (+1,6%/an entre 2007 et 2012). A l'issue de la dernière décennie, la croissance démographique a été de 9,6% sur la commune d'Aytré. Cette attractivité résidentielle de la commune est à la fois portée par un solde migratoire excédentaire et par un solde naturel positif. La commune profite en effet de sa proximité géographique immédiate avec la ville de La Rochelle et de sa desserte routière optimale par la RN137 pour attirer un certain nombre de nouveaux habitants ces dernières années.

On observe une hausse de la population des moins de 60 ans célibataires et une baisse de la population déclarant vivre en couple entre 2007 et 2012 sur la commune. Cette dynamique démographique traduit la volonté des couples avec éventuellement une vocation de famille de s'éloigner un peu plus des centres d'agglomération pour trouver des logements plus spacieux et meilleur marché. Il semble que la part des ménages retraités soit en hausse dans la commune.

L'attractivité résidentielle d'Aytré a généré une construction neuve particulièrement soutenue ces dernières années. Ainsi, en 2013, 165 logements ont été commencés d'après le ministère du logement contre 61 en 2004. La faible part de logements vacants (8% du parc en 2009) traduit également cette tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale.

Le développement de l'urbanisation sur Aytré s'est traduit dans un premier temps par des constructions tout d'abord en proximité directe de La Rochelle puis avec un éloignement des constructions progressif de cette ville. Sur un marché immobilier et foncier où la tension ne cesse de croître, la part de logements locatifs sociaux est de 13,5% environ en 2013, dernière décennie La Rochelle dans l'agglomération. La commune, conformément aux objectifs du PSH ambitionne un vaste programme de rénovation urbaine en son sein avec notamment la réhabilitation du quartier « Pierre Loti », programme porté par la collectivité elle-même avec l'office public local de l'habitat local et d'autres acteurs tels que la communauté d'agglomération.

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. Souhaitant pérenniser la vitalité de son centre-ville, la commune a engagé ces dernières années un programme de rénovation urbaine à proximité de celui-ci.

Désireux poursuivre cette dynamique engagée dans le centre-bourg et souhaitant diversifier son offre de logement pour se rapprocher des objectifs de 33% de logements sociaux fixés par son PLH, la commune souhaiterait reconquérir de nouveaux espaces disponibles. De plus, cette commune située à proximité directe de La Rochelle connaît un contexte démographique positif, dû à son emplacement, ce qui amène à conclure que les besoins en nouveaux logements et services sont réels. A terme, l'EPF approfondira avec la commune et la Cda de La Rochelle leur connaissance de territoire communal, notamment grâce à la réalisation d'une étude de gisement foncier permettant d'identifier le potentiel foncier et de reconversion urbaine existant sur la commune d'Aytré. Ce territoire est en effet complexe : espace très urbain en bord de littoral et contigu à des problématiques de submersions

Convention quadripartite EPF - Aytré
- 1 -

Entre

La Commune d'Aytré, dont le siège est situé Mairie d'Aytré, 17442 Aytré, représentée par son maire, Monsieur Alain TULLIERE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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 - 17000 LA ROCHELLE F - représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « Cda » ;

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Cornétoble, 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 dénommée « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune d'Aytré 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'assurer 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

Convention quadripartite EPF - Aytré
- 1 -

Projet

marines, il est composé d'un tissu essentiellement résidentiel et industriel, tout en étant situé à proximité immédiate de la ville-centre

Ainsi, face à toutes ces contraintes en terme de développement de l'urbanisation, il est ici prioritaire de bénéficier de l'appui de l'EPF

- en premier lieu afin de mener une étude de pré-étude foncière qui sera intégralement financée par l'EPF
- afin d'élaborer une stratégie foncière visant à développer la production de logements en faveur non seulement du logement social, mais également en faveur de la production de logements en accession abordable, sociale et libre.
- pour permettre à partir de 2016 de travailler sur des périmètres d'intervention foncière et de surveiller les opportunités qui permettraient de répondre à ces objectifs.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'état à caractère industriel et commercial, au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de l'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 rénovation 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 d'amplification 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

Projet

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 ingénieur foncier 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 retournement 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 en cours 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'Établissement 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, préemptif D.U.P., droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...).
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens

Projet

- ◆ 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
- ◆ Facaisement de subventions affectées au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revient 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° 17-15-004 signée le 7 juillet 2015, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 juin 2015 et du conseil d'administration du 16 juin 2015.

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 porté 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 économique 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 basés 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 habitiat 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 désertement 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 périphéries 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 :

Projet

- 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'accèsion abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certains 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 assurer 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 de peuplement en créant, notamment, un observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement.

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 Communauté, sur les périmètres de veille et de réalisation de la présente convention, le droit de préemption, là où il est institué, à l'EPF en vue de négociation et d'acquisition facilitée.
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets, objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPF s'engagent dans des études conjuguées ou pré-opérationnelles, avec l'assentiment de 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 acquiescent 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. Aucun périmètre d'études n'est inscrit dans le cadre de la présente convention à ce stade.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de vente active sera engagée
Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte verte sur la carte en annexe.

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 fait 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.

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

Sur ce périmètre, l'EPF engage une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il procèdera 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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur les périmètres définis par la carte ci-joint

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 DEUX CENTS MILLE EUROS HORS TAXES (200 000€ 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. - VEROLEMENT 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 existants, 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.

Projet

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 expense aux opérateurs ou avantages 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.

Projet

4.5 - Transmission d'information

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

La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'il contient.

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.

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.

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 logements 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, commerces, 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/bailleurs) 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'EPF 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

Projet

construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où des 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, Coeur 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.

La Commune a engagé un travail important dans un contexte contraint depuis plusieurs années sur la mobilisation de fonciers en vue de produire du logement abordable, notamment suite à la tempête Xynthia dans le cadre d'une lutte contre la spéculation foncière et la reconstitution d'une offre sur des terrains urbanisables. L'EPF - au titre de ses missions de rationalisation et d'appui aux communes concernées par les dispositions de prévention des risques littoraux - financera sur fonds propres ce diagnostic foncier qu'il sera possible d'engager dès signature de la convention. Ayux est en particulier une commune à proximité immédiate de la ville centre de l'agglomération et connaît une très forte activité immobilière et de densification. La Commune souhaite en ce sens disposer de la veille et l'appui de l'EPF pour améliorer le dialogue avec les opérateurs très actifs sur son territoire.

Cela permettra, notamment, à la Commune et à la CDA d'analyser très précisément les opportunités sur l'espace urbain, grâce à cette étude qui serait conduite au 1^{er} trimestre 2016. Il sera possible d'engager avec l'EPF une veille opérationnelle sur plusieurs semaines dès le 2^e trimestre 2016, puis...

Sur le périmètre d'études, la CDA déléguera au cas par cas le droit de préemption à l'EPF en fonction des opportunités validées par la Commune.

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.

Projet

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de compensation 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 visum 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 et-après dans la présente convention, en précisant qu'après 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 illicite 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 oeuvre 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

Convention opérationnelle EPF - Ayud
Version n° 1.1

11

Projet

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 engage 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

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf indication contraire.

10.1 - Biens non mis à disposition

Lorsque le bien n'est pas mis à disposition, l'EPF assume :

- Assurance en responsabilité civile
- Travaux de propriétaires au titre de l'article 606 du code civil
- Sécurisation et gestion des occupations illicites
- Le cas échéant, gestion et libération des occupations en cours au moment de l'acquisition

L'EPF n'assurera les dépenses courantes que dans la mesure de la sécurisation du bien, ou lorsque le bien est occupé de ses obligations réglementaires. Il n'aura pas à réaliser de travaux pour garder le bien en bon état ou dans un état similaire à celui à la date de son acquisition. Les biens bâtis pourront être murés ou tout autre mesure nécessaire

L'EPF pourra réaliser tous diagnostics sur le bien, y compris destructifs, en vue de sa démolition.

Convention opérationnelle EPF - Ayud
Version n° 1.1

12

Projet

L'EPF pourra accorder des baux ou conventions d'occupation précaires, selon la réglementation – dans ce cas, il en informera la collectivité et s'assurera de la libération des lieux à la date prévue de cession. En tout état de cause, les baux et conventions contractés n'emporteront pas de droits pour le preneur au-delà de leur durée, que ce soit des conventions de mise à disposition avec la SAVER ou de conventions d'occupation précaires de moins de 3 ans.

L'EPF informe la collectivité en cas d'intrusion ou de dégâts majeurs sur le bien.

10.2 – Biens mis à disposition

La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion. Elle peut faire l'objet à la demande de l'une ou de l'autre partie d'un procès-verbal de remise en gestion – de la même façon la fin de la mise à disposition, qui peut être préalable à la cession, peut faire l'objet d'un procès-verbal.

L'EPF assume l'ensemble des responsabilités du propriétaire, à savoir notamment :

- Assurances en responsabilité civile
 - Travaux du propriétaire au titre de l'article 606 du code civil
- La collectivité assume les obligations de l'occupant, à savoir :
- Assurances en tant que locataire, en responsabilité civile et si elle le souhaite en dommages aux biens
 - Gestion, contrats, notamment entretien, sécurisation, gestion des contrats de fluides
 - Gestion des éventuelles intrusions, à cet égard une visite trimestrielle à minima des biens est préférable
 - Mise en location et gestion des occupations nouvelles : à ce titre, la collectivité pourra accorder des baux ou conventions d'occupation précaire mais fera son affaire de la libération à la fin du portage, le cas échéant s'ils ne sont pas libérés, ils seront cédés occupés par l'EPF.

Lorsque des travaux sont nécessaires pour conforter le bien, assurer le clos-couvert ou plus généralement ressortent des travaux du propriétaire au titre de l'article 606 du code civil, l'EPF pourra réaliser ces travaux avant la mise à disposition à la collectivité.

La collectivité informe l'EPF en cas de dégradation ou d'intrusion sur le bien.

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-paysageant, 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.

Projet

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 fonction 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'agir d'un appel à projets structurés participant 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 rembourse 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 le présent, 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 déboursera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la l'exécution 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 de 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

Projet

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, sera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation d'un ou descessionnaires.

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 un débiteur, 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 gestion

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 Communauté 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 les suivantes :

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

Projet

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 dépenses ne seraient pas connus par ailleurs 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 foncières est fixé comme suit :

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

Projet

ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui définit les principes directeurs de l'EPF.

Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de partage, additionné de 0,5% si la convention ne découle pas d'une convention cadre.

Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer à minima :

- l'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent à minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation).

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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

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

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

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 notariale établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales permettant 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 titulaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1087 1860 0000 0010 0320 177 RIC : TRPC-PRPT 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 peuvoye à une opération ou en modifie substantiellement le programme

Convention opérationnelle EPF - N° 46
..... 20..

Projet

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 d'
Azyre

représentée par son Maire,

Alain YUILLIÈRE

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes

représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL,

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

Jean-François FOUNTAINE

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

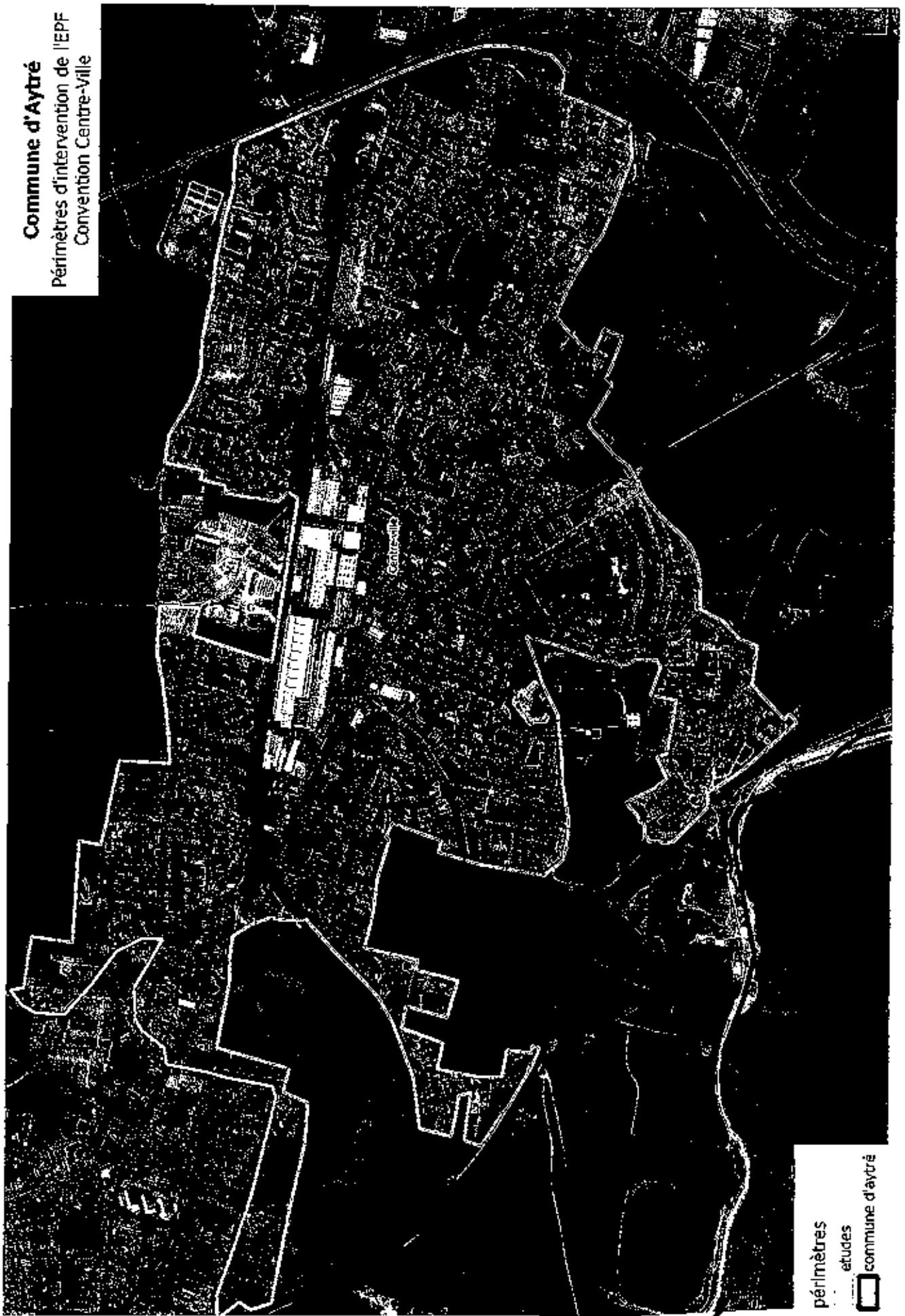
Convention opérationnelle EPF - N° 46
..... 20..

Projet

Annexe n°1 : Plans et désignations cadastrales des différents périmètres d'intervention
Annexe n°2 : Convention CADIC

Commune d'Aytré

Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention Centre-Ville



périmètres
études
commune d'aytré

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

<p>Approbation de la convention opérationnelle n°... relative à la densification du centre-ville entre la commune d'Aytré, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes</p>
--

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. Soucieuse de pérenniser la vitalité de son centre-ville, la commune a engagé ces dernières années un programme de rénovation urbaine à proximité de celui-ci.

Désirant poursuivre cette dynamique engagée dans le centre-bourg et souhaitant diversifier son offre de logement pour se rapprocher des objectifs de 33% de logements sociaux fixés par son PLH, la commune souhaiterait reconquérir de nouveaux espaces disponibles. De plus, cette commune située à proximité directe de La Rochelle connaît un contexte démographique positif, dû à son emplacement, ce qui amène à conclure que les besoins en nouveaux logements et services sont réels. A cette fin, l'EPF approfondira avec la commune et la CdA de La Rochelle leur connaissance du territoire communal, notamment grâce à la réalisation d'une étude de gisement foncier permettant d'identifier le potentiel foncier et de reconversion urbaine existant sur la commune d'Aytré. Ce territoire est en effet complexe : espace très urbain en bord de littoral et confronté à des problématiques de submersions marines, il est composé d'un tissu essentiellement résidentiel et industriel, tout en étant situé à proximité immédiate de la ville-centre.

Ainsi, face à toutes ces contraintes en terme de développement de l'urbanisation, il est ici prioritaire de bénéficier de l'appui de l'EPF

- en premier lieu afin de mener une étude de gisement foncier qui sera intégralement financée par l'EPF
- afin d'élaborer une stratégie foncière visant à développer la production de logements en faveur non seulement du logement social, mais également en faveur de la production de logements en accession abordable, sociale et libre.
- pour permettre à partir de 2016 de travailler sur des périmètres d'intervention foncière et de surveiller les opportunités qui permettraient de répondre à ces objectifs.

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° B-2015-*67*

Approbation de la convention opérationnelle n°... entre la commune de Rochefort, la Communauté d'agglomération de Rochefort Océan (17) et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-6,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015.

Vu la convention cadre n°17-10-002 signée le 15 février 2011 entre l'EPF et la communauté d'agglomération de Rochefort Océan,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Rochefort et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.
- ACTE le principe d'une prise en charge des coûts de travaux, l'attribution fera l'objet d'une décision ultérieure

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015

La Préfète,


Christiane BARRET



PREFECTURE DE LA REGION
DE LA CHARENTAINE
DE LA CHARENTE-MARITIME
Place Aristide Briand
86021 POITIERS CEDEX

PRÉAMBULE

La commune de Rochefort fait partie de la Communauté d'agglomération de Rochefort océan qui a conclu une convention cadre avec l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes annexée à la Région (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 communal. 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 désigne 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 Rochefort :

Sous-préfecture du département de Charente Maritime, Rochefort comptait 24 698 habitants (dans une unité urbaine de 55000 habitants environ). La commune est en légère décroissance démographique (24999 habitants en 2007). La population connaît par ailleurs un certain vieillissement. La commune dispose d'atouts non négligeables comme la proximité avec l'autoroute A837 et une offre culturelle et patrimoniale assez diversifiée.

Il existe une demande réelle en logements. 49 logements ont ainsi été commencés en 2013 à Rochefort. La commune a cependant une vacance importante de 10% du parc, du fait notamment de la vétusté d'une partie des habitations. Les démarches engagées par la commune lui permettent aujourd'hui d'envisager d'être éligible à la dérogation au zonage B2 (Plan), ce qui se révélerait un atout non négligeable pour la ville, son attractivité aux opérateurs et pour la capacité à mobiliser les emprises vacantes.

Le développement de l'urbanisation à Rochefort est lié à sa proximité de la Charente et de l'océan Atlantique. Cette position lui a permis son développement aux XVIIe et XVIIIe siècles autour de la défense maritime. Un des plus grands arsenaux nationaux y a d'ailleurs été construit à cette occasion. La situation physique fait que son développement urbain est assez contraint. La commune connaît donc une certaine pression foncière, et donc un besoin en logements spécifiques, répondant aux besoins de la population notamment en termes d'accessibilité.

CONVENTION OPERATIONNELLE N° ...
ENTRE
LA COMMUNE DE ROCHEFORT
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Rochefort, dont le siège est situé Mairie de Rochefort, situé 17301 Rochefort, représentée par , autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 3 Avenue Maurice Chopin 17304 Rochefort codex - représentée par , bâtiment habité par délibération du Conseil Communautaire du
Ci-après dénommée « 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 Cornéobis, 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

Le Projet de la Commune :

La commune de Rochefort possède un patrimoine historique majeur, notamment du fait de son histoire militaire, qu'elle contribue à préserver et pour lequel elle a parfois réalisé des acquisitions foncières. Une étude urbaine est en cours pour étudier la devenir de sites majeurs comme l'hôpital de la Marine, le site principal de l'hôpital civil, les thermes, le centre ancien.

Le centre hospitalier de Rochefort a ainsi cédé à la commune son site principal sur la ville, mais reste propriétaire de l'emprise de l'ancien centre de gérontologie. Cette emprise a la particularité visible de constituer une dent creusée de très grande taille dans un tissu environnant extrêmement dense, de faubourg. Cette opportunité de réalisation d'opérations de grande taille a conduit le centre hospitalier à mener des consultations d'opérateurs, en informant la commune.

Les résolutions de la consultation montrent qu'une grande incertitude pèse sur le programme du fait de coûts de démolition très élevés, potentiellement de plus d'un million d'euros. Cela gêne l'utilisation du site de manière majeure.

La situation du marché de la construction sur le territoire de la ville et le caractère majeur d'une opération de plus de 100 logements imposent cependant de mettre en œuvre tous les moyens pour permettre la réalisation de l'opération.

Le partenariat engagé entre la commune de Rochefort et l'EPF permettra en particulier d'engager, avant toute acquisition, une démarche de connaissance et de réexamen des diverses options de ce projet particulièrement complexe, notamment en termes techniques de démolition, de bilan financier, d'urbanisme. Une démarche partenariale d'étude avec le centre hospitalier dans un premier temps doit permettre une meilleure connaissance du site, une analyse fine des coûts et recettes, et une définition claire des périmètres et des échéances. L'acquisition ne pourrait se faire éventuellement qu'après cette phase de concertation, avec l'obtention d'un protocole pour une promesse de vente du futur concessionnaire à un prix décidé en commun, en minimisant au maximum les risques qui pourraient grever la revente et qui pourraient ainsi peser sur la collectivité : modification du PLU, recours sur le permis, non réalisation d'une condition suspensive de l'opérateur comme l'atteinte d'un taux de pré-construction.

Le projet envisagé est d'environ 100-120 logements en résidence senior plus 20 logements libres et 20 logements sociaux.

Le site du pôle péronologique est pour une fois exceptionnellement bien placé au sein de l'enveloppe urbaine et iron pas en périphérie ou urbanisation de champs agricoles, comme cela est souvent le cas.

La réalisation de ce projet serait donc une occasion non négligeable pour la commune de Rochefort, dans l'enveloppe urbaine et alors que plusieurs projets d'envergure sont envisagés sur d'autres sites symboliques, dans le cadre de l'étude urbaine. Ce projet entre donc tout à fait dans les critères d'intervention de l'EPF et pourra utilement bénéficier d'une prise en charge partielle des travaux si ceux-ci venaient à être d'un montant supérieur à ce qui est possible pour l'équilibre de l'opération.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des collectivités collectives, dont la mission est d'acquies 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 urbain 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 sociaux, 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 accompagnés d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de migration 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 EPF 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 ;
 - contribue à 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 urbaine, ou de densification sont prioritairement accompagnés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GÉNÉRAL 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 entreprises 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'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUF, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...),
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures constructives ;
- ◆ 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. À 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 CARO rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°CC-17-10 signée le 18 février 2011, conformément aux délibérations du conseil communal du 16 septembre 2010 et du conseil d'administration du 23 septembre 2010.

La CARO comprend 25 communes pour une population totale de 63167 habitants en 2014. Le territoire est situé à proximité de La Rochelle, cela a pour conséquence d'être la zone de repli en matière d'habitat pour les personnes qui ne peuvent financièrement se loger sur le territoire rochelais. Les 25 communes connaissent de fortes disparités ayant des conséquences directes sur le marché foncier et le marché immobilier.

- ◆ Les communes littorales subissent une forte pression foncière induisant un marché immobilier tendu voire très tendu.
- ◆ Le pôle urbain, composé de Rochefort et Tonnay-Charente, connaît un développement limité pour la ville de Rochefort et une très forte hausse du nombre de constructions individuelles en périphérie pour la commune de Tonnay-Charente.
- ◆ Les communes périurbaines ont connu pour la plupart un essor du nombre de constructions neuves avec plus ou moins de maîtrise sur le foncier et sur la nature des opérations.
- ◆ Les communes rurales ont connu pour la plupart un développement plus limité que les autres bien qu'elles aient subi également une hausse des prix sur l'immobilier qui rend l'accès à la propriété difficile pour les ménages du territoire.

Le territoire est couvert à 50% par une zone de marais, ceci est venu accentuer la croissance de l'urbanisation, le coût du foncier et sa rareté.

Face à ce constat, la CARO a pour ambition de mettre en place une politique éminemment au service de la maîtrise foncière à l'égard des orientations de son Programme Local de l'Habitat, adopté par les élus le 24 juin 2010.

D'ailleurs, une des actions de ce PLH prévoit la mise en place d'un programme d'action foncière destiné à définir quantitativement les besoins pour répondre aux objectifs du PLH tout en définissant le rythme de production permettant de lutter contre les besoins.

Par conséquent, les élus communaux ont souhaité mettre en place un partenariat avec l'EPF PC par la signature de la présente convention.

La CARO assurera l'animation auprès des communes afin de permettre le respect des objectifs fixés dans la présente convention à travers l'incitation, à la signature des conventions d'adhésion-projet.

Par ailleurs, à défaut de dispositifs prévus à l'article 10, la CARO assurera auprès des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées, les engagements financiers et techniques qu'elle a souscrits dans la présente convention et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions d'adhésion-projet.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1. Le périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond aux parcelles en tenue venue sur la carte en annexe. Il correspond à des propriétés limitrophes du site principal en matière de réalisation, qui pourraient utilement compléter cette emprise, en cas d'opportunités.

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.

projet

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

2.2. Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée
Ce périmètre correspond au site du centre de gérontologie du centre hospitalier de Rochefort (en rouge sur la carte en annexe).

Le périmètre identifié dans la présente correspond au projet suivant :

- **Projet** : opération de logements sur le site du centre de gérontologie
- **Site** : emprise de 1,5 ha composée pour partie d'un bâtiment en R+3, de construction années 60-70, pour partie de terrains au sud et de bâtiments en R+2 sur rue à valeur patrimoniale
- Projet** : Démolition complète du bâtiment principal pour un projet de logements dont potentiellement une partie en résidence senior, en R+2 a minima et avec une densité d'au moins 60 logements/ha.

L'opération est conditionnée à une révision du PLU de la commune de Rochefort pour y permettre en particulier la réalisation de R+2 a minima.

Sur ce périmètre, l'EPF engage une démarche de négociation salubre avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préparera 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 HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (800 000 € 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.

Toute décision d'acquisition ou d'engagement de travaux lourds de démolition est soumise à l'accord préalable de la collectivité.

3.1 - Prise en charge des travaux

Du fait de l'incertitude sur le montant des travaux de démolition engagés, la présente convention permet la réalisation d'une étude préalable, la réalisation de l'acquisition éventuellement et le financement de la consultation des entreprises pour la démolition.

Une fois le montant précis des marches connus, l'EPF et la collectivité s'engagent à se concerter pour déterminer la suite du projet, y compris à faire évoluer le montant. L'EPF considèrera la possibilité d'une prise en charge des travaux pour le montant correspondant à l'écart entre le montant des travaux effectués et la différence entre le prix de cession engagé et le prix d'acquisition.

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 existants, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Co-rédaction conventionnelle EPF - Rochefort
n° 1 - 10 mars 2017

projet

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

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 présidé 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, réalisés 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 prévu 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 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.

Co-rédaction conventionnelle EPF - Rochefort
n° 1 - 10 mars 2017

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF. La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi ponctuellement 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.

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.

ARTICLE 5. — L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE et ARTICLE 6. — L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER – sans objet

ARTICLE 7. — LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de partage 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 partage 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 essais
- 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 fil 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 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 rélogement 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 assistés foncières nécessaires à la réalisation du projet aménagé 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 pour 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

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera la mise à disposition à la collectivité, sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf indication contraire.

10.1. – Biens non mis à disposition

Lorsque le bien n'est pas mis à disposition, l'EPF assume :

- Assurance en responsabilité civile
- Travaux de propriétaire au titre de l'article 606 du code civil
- Sécurité et gestion des occupations illicites
- Le cas échéant, gestion et libération des occupations en cours au moment de l'acquisition

L'EPF n'assumera les dépenses courantes que dans la mesure de la sécurisation du bien, ou lorsque le bien est occupé de ses obligations réglementaires. Il n'aura pas à réaliser de travaux pour garder le bien en bon état ou dans un état similaire à celui à la date de son acquisition. Les biens bâtis pourront être munis ou tout autre mesure nécessaire

L'EPF pourra réaliser tous diagnostics sur le bien, y compris destructifs, en vue de sa démolition.

L'EPF pourra accorder des baux ou conventions d'occupation précaires, selon la réglementation – dans ce cas, il en informera la collectivité et s'assurera de la libération des lieux à la date prévue de cessation. En tout état de cause, les baux et conventions contractés n'imprimeront pas de droits pour le preneur au-delà de leur durée, que ce soit des conventions de mise à disposition avec la SAFER ou de conventions d'occupation précaires de moins de 3 ans.

L'EPF informe la collectivité en cas d'intrusion ou de dégâts majeurs sur le bien.

10.2. – Biens mis à disposition

La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est préalable et réversible. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion. Elle peut faire l'objet de la demande de l'une ou de l'autre partie d'un procès-verbal de remise en gestion – de la même façon la fin de la mise à disposition, qui peut être préalable à la cession, peut faire l'objet d'un procès-verbal.

L'EPF assume l'ensemble des responsabilités du propriétaire, à savoir notamment :

- Assurance en responsabilité civile
 - Travaux du propriétaire au titre de l'article 606 du code civil
- La collectivité assume les obligations de l'occupant, à savoir :
- Assurance en tant que locataire, en responsabilité civile et si elle le souhaite en dommages aux biens
 - Gestion courante, notamment entretien, sécurisation, gestion des contrats de fluides
 - Gestion des éventuelles intrusions, à cet égard une visite trimestrielle à minima des biens est préférable
 - Mise en location et gestion des occupataires nouvelles : à ce titre, la collectivité pourra accorder des baux ou conventions d'occupation précaire mais fera son affaire de la libération à la fin du portage, le cas échéant s'ils ne sont pas libérés, ils seront cédés occupés par l'EPF.

Lorsque des travaux sont nécessaires pour conforter le bien, assurer le clos-couvert ou plus généralement ressortir des travaux du propriétaire au titre de l'article 606 du code civil, l'EPF pourra réaliser ces travaux avant la mise à disposition à la collectivité.

La collectivité informe l'EPF en cas de dégradation ou d'intrusion sur le bien.

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'IEPF pour son compte, elle devra contacter l'IEPF 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'IEPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'IEPF, 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'acton de l'IEPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'IEPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'IEPF 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'IEPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'IEPF 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 due 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'IEPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'IEPF au titre de la Convention.

Dans le cas d'une cession de l'IEPF à la Collectivité, celle-ci respectera, en tant qu'opérateur, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'IEPF, les engagements pris dans la présente, pour la réalisation des opérations prévues et le respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans la présente :

Obtention pour la réalisation du projet d'un permis de construire ou permis d'aménager purgé de tous recours
Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'IEPF 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.

En cas de recours sur un permis de construire accordé après la cession à la collectivité, les parties s'engagent à se rencontrer pour en examiner les suites et éventuellement prolonger ce délai.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'IEPF 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'IEPF, 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'IEPF à un opérateur, ces obligations positives 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'IEPF. 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 descessionnaires.

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'IEPF en demande comme un défendeur, 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'IEPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des promoteurs ;
- > 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'acton 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 revente distinguera :

- La valeur intrinsèque 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 retravaillées.

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, 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**¹³ 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**¹⁴ de l'EPF, du bien objet de la revente
- Depenses :
- impôts et taxes
 - assurances,
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

¹³ 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.

¹⁴ 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 vente.

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

12.3 Modalités de calcul du prix d'actualisation

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout H/CU, sur des projets de densification significative ou renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des enjeux importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux

objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui définit les principes directeurs de l'EPF

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer à minima
 - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
 - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minuscules foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des points 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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

- 1% pour en zone U
- 2% en zone A.U ou N.A
- 3% dans les autres cas

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. – LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

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 rachat 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 1047 1860 0000 0010 0320 177 - BIC : TRPUPFRP1 ouvert au nom de JEFF 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

projet

projet

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. — CONTENUEUX

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 Rochefort représentée par son Maire,
représenté par son Directeur Général,

Hervé BLANCHE

Philippe GRATI

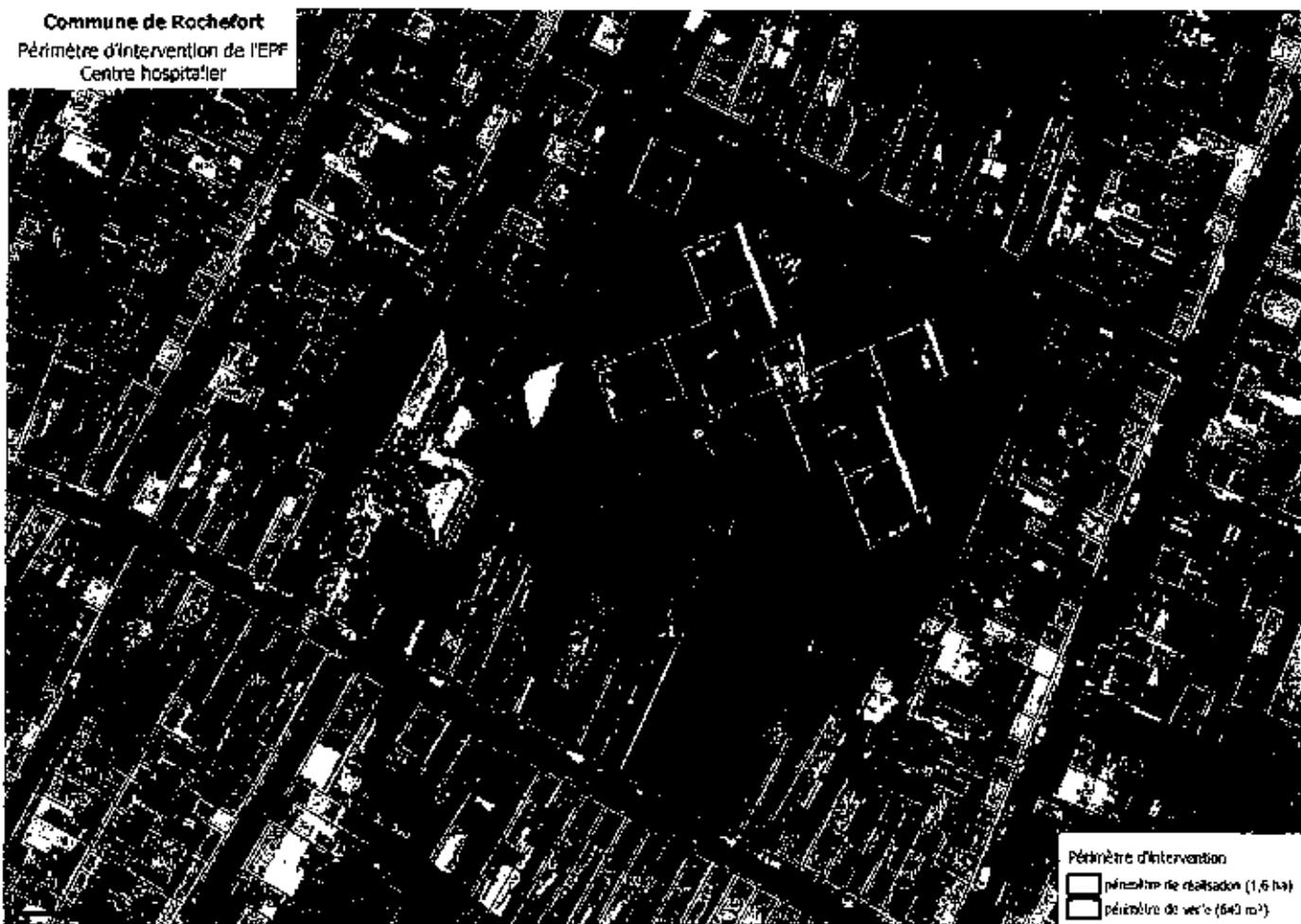
La Communauté d'agglomération de Rochefort Océan

Hervé BLANCHE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier: **HUBERT BLAINSON** n° 20 J... en date du

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

Commune de Rochefort
Périmètre d'intervention de l'EPF
Centre hospitalier



Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Approbation de la convention opérationnelle n°... entre la commune de Rochefort (17), la Communauté d'agglomération de Rochefort Océan et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

La commune de Rochefort

Sous-préfecture du département de Charente Maritime, Rochefort comptait 24 698 habitants (dans une unité urbaine de 55000 habitants environ. La commune est en légère décroissance démographique (25999 habitants en 2007). La population connaît par ailleurs un certain vieillissement.

La commune dispose d'atouts non négligeables comme la proximité avec l'autoroute A837 et une offre culturelle et patrimoniale assez diversifiée.

Il existe une demande réelle en logements. 49 logements ont ainsi été commencés en 2013 à Rochefort. La commune a cependant une vacance importante de 10% du parc, du fait notamment de la vétusté d'une partie des habitations. Les démarches engagées par la commune lui permettent aujourd'hui d'envisager d'être éligible à la dérogation au zonage B2 Pincel, ce qui se révélerait un atout non négligeable pour la ville, son attractivité aux opérateurs et pour la capacité à mobiliser les emprises vacantes.

Le développement de l'urbanisation à Rochefort est lié à sa proximité de la Charente et de l'océan Atlantique. Cette position lui a permis son développement aux XVII^e et XVIII^e siècles autour de la défense marine. Un des plus grands arsenaux nationaux y a d'ailleurs été construit à cette occasion. La situation physique fait que son développement urbain est assez contraint. La commune connaît donc une certaine pression foncière, et donc un besoin en logements spécifiques, répondant aux besoins de la population notamment en termes d'accessibilité.

Le Projet de la Commune :

La commune de Rochefort possède un patrimoine historique majeur, notamment du fait de son histoire militaire, qu'elle contribue à préserver et pour lequel elle a parfois réalisé des acquisitions foncières. Une étude urbaine est en cours pour étudier le devenir de sites majeurs comme l'hôpital de la Marine, le site principal de l'hôpital civil, les thermes, le centre ancien.

Le centre hospitalier de Rochefort a ainsi cédé à la commune son site principal sur la ville, mais reste propriétaire de l'emprise de l'ancien centre de gérontologie. Cette emprise a la particularité visible de constituer une dent creuse de très grande taille dans un tissu environnant extrêmement dense, de faubourg. Cette opportunité de réalisation d'opérations de

grande taille a conduit le centre hospitalier à mener des consultations d'opérateurs, en informant la commune.

Les résultats de la consultation montrent qu'une grande incertitude pèse sur le programme du fait de coûts de démolition très élevés, potentiellement de plus d'un million d'euros. Cela grève l'utilisation du site de manière majeure.

La situation du marché de la construction sur le territoire de la ville et le caractère majeur d'une opération de plus de 100 logements imposent cependant de mettre en œuvre tous les moyens pour permettre la réalisation de l'opération.

Le partenariat engagé entre la commune de Rochefort et l'EPF permettra en particulier d'engager, avant toute acquisition, une démarche de connaissance et de réexamen des diverses options de ce projet particulièrement complexe, notamment en termes techniques de démolition, de bilan financier, d'urbanisme. Une démarche partenariale d'étude avec le centre hospitalier dans un premier temps doit permettre une meilleure connaissance du site, une analyse fine des coûts et recettes, et une définition claire des périmètres et des échéances. L'acquisition ne pourrait se faire éventuellement qu'après cette phase de connaissance, avec l'obtention d'un protocole pour une promesse de vente du futur cessionnaire à un prix décidé en commun, en minimisant au maximum les risques qui pourraient grever la revente et qui pourraient ainsi peser sur la collectivité : modification du PLU, recours sur le permis, non réalisation d'une condition suspensive de l'opérateur comme l'atteinte d'un taux de pré-commercialisation.

Le projet envisagé est d'environ 100-120 logements en résidence senior plus 20 logements libres et 20 logements sociaux.

Le site du pôle gérontologique est pour une fois exceptionnellement bien placé au sein de l'enveloppe urbaine et non pas en périphérie ou urbanisation de champs agricoles, comme cela est souvent le cas.

La réalisation de ce projet serait donc une occasion non négligeable pour la commune de Rochefort, dans l'enveloppe urbanisée et alors que plusieurs projets d'envergure sont envisagés sur d'autres sites emblématiques, dans le cadre de l'étude urbaine. Ce projet rentre donc tout à fait dans les critères d'intervention de l'EPF et pourra utilement bénéficier d'une prise en charge partielle des travaux si ceux-ci venaient à être d'un montant supérieur à ce qui est possible pour l'équilibre de l'opération.

Périmètres

Périmètre de réalisation

- **Projet** : opération de logements sur le site du centre de gérontologie

Site : emprise de 1,5 ha composée pour partie d'un bâtiment en R+3, de construction années 60-70, pour partie de terrains au sud et de bâtiments en R+2 sur rue à valeur patrimoniale

Projet : Démolition complète du bâtiment principal pour un projet de logements dont potentiellement une partie en résidence senior, en R+2 a minima et avec une densité d'au moins 60 logements/ha.

L'opération est conditionnée à une révision du PLU de la commune de Rochefort pour y permettre en particulier la réalisation de R+2 a minima .

Montant

800 000€HT

Durée

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

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° B-2015-*LB*

Approbation de la convention opérationnelle n°... relative à la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Puye et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-6,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015.

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de La Puye et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015
La Préfète,


Christiane BARRET

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
CENTRE-VAL DE LA LOIRE
18000 CHATELERAULT
Service Aménagement Urbain
83000 POITIERS CEDEX

CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCP 06-15-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE LA PUYE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU CHARENTES

Entre

La Commune de La Puye dont le siège est situé -9 Place de la Mairie 86260 LA PUYE- représentée par son maire, M. Paul PUCHAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

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 70132 - 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 « EFPF » ;

d'autre part

au XIXème siècle à l'initiative des moines fontevristes, et ayant connu à u XIXème un grand regain d'activités autour du siège de la Congrégation des Filles de La Croix (aujourd'hui présent). La Puye a connu comme la plupart des communes rurales une régression démographique sensible au cours des années 1950/1990.

Toutefois, profitant notamment de ses relations aisées avec les agglomérations de Poitiers et du Chateilaire, sa population s'est stabilisée au fil des 15 dernières années : la commune est la seule du canton de Montmonillon à avoir ainsi renversé la courbe de son évolution démographique, notamment grâce au développement d'un des hameaux constitués du village (Pioguard) et à l'accueil de nouvelles familles avec enfants dans le centre même du village. (Taux moyen annuel de variation démographique 2007/2012 : +0,7% dont 3,7% au titre du solde migratoire)

Ce relatif dynamisme démographique s'est accompagné du renouveau de l'école qui accueille aujourd'hui près de 60 élèves en trois classes, dans tous les niveaux de la maternelle et du primaire, et de l'essor d'une vie associative et socio-culturelle intense.

Le parc de logements de La Puye était de 268 unités en 2012, dont près de 80% de résidences principales, 11% de résidences secondaires et 10% de logements vacants.

Cette vacance accompagne l'effritement de l'appareil commercial du centre-bourg intervenu au cours des 10 dernières années avec l'abandon de nombreux bâtiments, aujourd'hui inoccupés, créant ainsi une atmosphère de vacuité et d'inactivité dommageable à l'attractivité du village et, bien sûr, à la qualité du service rendu aux habitants.

Le Projet de la Commune :

C'est la volonté de renverser ce processus, en accompagnant simultanément l'adaptation et la remise à niveau des derniers commerces de proximité et de plusieurs maisons vacantes, qui fonde le projet de requalification du centre-bourg défini par la Municipalité de La Puye, articulé autour de deux pôles :

- 1) A court terme l'acquisition-rénovation de l'immeuble de l'ancien Hôtel-Restaurant des Etangs (400m² sur deux niveaux) et de la parcelle attenante, au sein duquel la Municipalité souhaite réinstaller, en les développant et la rajoutissant, les deux commerces actuels du centre-bourg (bar-tabac et boulangerie-pâtisserie, qui seront ouverts à de nouvelles activités : multi-services, restauration légère, point poste...)
- 2) A moyen terme, et à l'issue d'une étude à développer, la reconstruction d'un îlot du centre-bourg aujourd'hui partiellement inoccupé au carrefour des rues de Chauvigny et de Châteilaire, en face de l'immeuble pré-cité.

Tous ces bâtiments sont aujourd'hui offerts à la vente et la réflexion est engagée depuis plusieurs mois avec les partenaires de la Commune (notamment le service du développement économique de la Communauté de Communes, le Pays et donc, la Région), en vue de l'élaboration d'un dossier qui sera

soumis au F.I.S.A.C. dans les meilleurs délais, intègre le transfert et/ou la reprise des fonds de commerce actuels.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de assurer le portage de biens bâties ou non bâties sur le territoire régional.

L'EPFF, 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'EPFF 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 ; améliorer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement et 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'équilibre 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 rénovation 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'EPFF :

- 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 EPFI 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'EPFF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- contribue à 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'EPFF 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'EPFF 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'EPFF, 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 traitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I. – CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPFF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPFF 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'EPFF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFF seront revendus à la Collectivité obtenu aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUF, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation, ...) ;
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;

- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou musées 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

ARTICLE 2. – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

Sans objet

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée
Ce périmètre correspond au secteur « Centre Bourg » (carte en annexe).

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 présomption 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 présomption 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

Ce périmètre correspond aux secteurs « hôtel restaurant « Chez Guinou » et l'îlot « Route de Chauvigny » » (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.

Les périmètres identifiés dans la présente correspondent aux projets suivants :

- **Projet 1 : « Chez Guinou »**
Ce projet prioritaire correspond à l'ancien bar-restaurant « Chez Guinou » (AB 57), situé en plein cœur du centre bourg, qui est vacant depuis plusieurs années ainsi que des parcelles situées de l'autre côté de la rue et supportant des immeubles dégradés (AB 60, AB 69 et AB 259).

- ◆ **Projet 2 : « Îlot Route de Chauvigny »**
Opération de reconstruction d'ensemble de cet îlot comprenant les parcelles AB 126, AB 127, AB 128, AB 227, AB 228 et AB 316.

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 venue 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 TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000) € HT.

Au terme de la durée conventionnelle du 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 exposés, à compter du premier paiement effectué ou de la première consignation des indemnités d'expatriation.

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 : et 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'avement, un 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 paramètres 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 cas échéant des engagements prévus, l'exécution de la convention de projet se poursuivra 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 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 transmettra 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 transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engageant à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra un permanent 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.

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.

ARTICLE 4. - 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 (P.L.U., P.I., S.C.O...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...). Il s'agit d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas 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'EPF 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 venie, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonctions 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 P.L.U. 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 compensation 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 opérations

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 2. - 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 notariales 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 de 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 occupés 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 fins 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 justifiant 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. Si 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

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf avenant contraire.

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, contenieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et avances, 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 portera les loyers 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.

Cession 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 congé 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. Mise 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 de l' 1. 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements neufs et à l'exception neuvième et dix-neuvième de l' 1. 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 sa maintenance dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet. Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encasera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revenu, 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 propriété ;

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 sein, 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 d'une démarche amiable afin de libérer les lieux et 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 assure en conséquence.

10.3. - Déconstructions, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord 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 surveillances 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 dans la mesure de leurs compétences

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.

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 descessionnaires.

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 Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA-2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

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, 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,.....
 - 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 dépenses 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'ajustement 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 Méthodes de calcul du taux d'actualisation

- Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :
1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, nouvelles ou espaces verts
 2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
 3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
 4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui déclare les principes directeurs de l'EPF.
 5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - 1% pour en zone U
 - 2% en zone AU ou NA
 - 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
 - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
 - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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 : TRUPFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. – RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquies par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation

ARTICLE 15. – CONTENTIEUX

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

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

Projet

Fait à le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
LA PUYE
représentée par son Maire,

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

Paul PUCHAUD

Philippe GRATI

+++++



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

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

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

<p>Approbation de la convention opérationnelle n°... relative à la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Puye et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes</p>
--

La Puye est une commune de 611 habitants (2012), située dans le canton de Montmorillon, constitutive de l'actuelle Communauté de Communes du Pays Chauvinois. Elle connaît un relatif dynamisme démographique depuis une quinzaine d'années qui s'est accompagné du renouveau de l'école qui accueille aujourd'hui près de 60 élèves en trois classes, dans tous les niveaux de la maternelle et du primaire, et de l'essor d'une vie associative et socio-culturelle intense.

En parallèle, la commune rencontre un phénomène d'effritement de l'appareil commercial du centre-bourg intervenu au cours des 10 dernières années avec l'abandon de nombreux bâtiments, aujourd'hui inoccupés, créant ainsi une atmosphère de vacuité et d'inactivité dommageable à l'attractivité du village et, bien sûr, à la qualité du service rendu aux habitants.

L'objectif de la commune est donc de renverser ce processus, en accompagnant simultanément l'adaptation et la remise à niveau des derniers commerces de proximité et de plusieurs maisons vacantes, qui fonde le projet de requalification du centre-bourg défini par la Municipalité de La Puye, articulé autour de deux pôles :

- 1) A court terme l'acquisition-rénovation de l'immeuble de l'ancien Hôtel-Restaurant des Etangs (400m² sur deux niveaux) et de la parcelle attenante, au sein duquel la Municipalité souhaite réinstaller, en les développant et la rajeunissant, les deux commerces actuels du centre-bourg (bar-tabac et boulangerie-pâtisserie, qui seront ouverts à de nouvelles activités : multi-services, restauration légère, point poste...)
- 2) A moyen terme, et à l'issue d'une étude à développer, la restructuration d'un îlot du centre-bourg aujourd'hui partiellement inoccupé au carrefour des rues de Chauvigny et de Châtelleraut, en face de l'immeuble pré-cité.

Tous ces bâtiments sont aujourd'hui offerts à la vente et la réflexion est engagée depuis plusieurs mois avec les partenaires de la Commune (notamment le service du développement économique de la Communauté de Communes, le Pays et donc, la Région), en vue de l'élaboration d'un dossier qui sera soumis au F.I.S.A.C dans les meilleurs délais, intégrant le transfert et/ou la reprise des fonds de commerces actuels.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000) € 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.

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.

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° B-2015-63

**Approbation de l'avenant n°4 à la convention opérationnelle conclue avec la
Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (16)**

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-6,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015.

Vu la convention n°CCP 16-10-001 signée le 18 mars 2010,
Vu l'avenant n°1 signé le 13 décembre 2011,
Vu l'avenant n°2 signé le 30 janvier 2013,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet d'avenant n°4 à la convention entre la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant n°4 à la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015

La Préfète,


Christiane BARRET

PRÉAMBULE

**PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES**
Place Anatole France - 86001 POISSAY-VALENTEIX
86021 POISSAY VALENTEIX CEDEX

**AVENANT N°4 A LA CONVENTION DE PROJET
N°CCP 16-10-001
RELATIF AUX PROJETS D'AMENAGEMENTS DES PLOTS DE
LA GARE D'ANGOULEME**

La convention initiale adoptée le 18 mars 2010 a permis d'acquiescer des emprises nécessaires à la réalisation de l'aménagement du pôle d'échange multimodal et de ses accès, et la maîtrise et la préparation du foncier pour l'aménagement de deux îlots en continuité directe de la gare et de la passerelle qui traversera les voies.

Les acquisitions d'un montant total de 4 803 045€ à quoi s'ajoutent les frais d'acquisition et les coûts liés du portage, notamment la démolition des biens qui est en cours d'achèvement

Une première cession a été réalisée en 2013 pour la réalisation des aménagements du pôle gare, pour un montant de 1 399 292,43€ HT.

Hormis les coûts de travaux, restent en propriété de l'EPFV des acquisitions réalisées pour : 3 503 335 € dont 1 375 500€ auprès de propriétaires privés

Étant donné les délais liés aux acquisitions, notamment en l'absence de procédure coercitive, et au changement de principe d'aménagement initial à travers une ZAC abrogée depuis, l'avenant n°3 a prolongé la durée d'exécution de trois ans à fin 2018.

La complétion des acquisitions, la première cession de terrains, et les démarches engagées en vue de la cession des terrains restants à travers une consultation d'opérateurs, permettent d'envisager aujourd'hui la fin de la convention à travers la cession des terrains acquis sur les deux îlots Dujolien et Renaudin.

Les démarches sont à cet égard déjà en cours, une consultation étant lancée.

La collectivité souhaite intégrer de nouveaux sites d'intervention afin de permettre la réalisation par l'EPFV de nouvelles acquisitions pour le besoin du projet d'aménagement d'ensemble. A cette fin l'objet du présent avenant porte sur la modification du périmètre de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 3 : Modification du périmètre d'intervention

Cet article vient modifier l'article 3 de la convention initiale.

3.1 Périmètres de veille

Trois périmètres de veille ont été ajoutés au périmètre initial de la convention, ceux-ci correspondent aux périmètres indiqués en vert sur la carte ci-jointe (il s'agit des propriétés VillogiaSA Le Hoyer, CAPIER et Succours Populaire)

Fait à le en 4 exemplaires originaux

ENTRÉ

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est situé 25 Bd Besson Rey, 16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURE d'unement habilité par une délibération du Conseil Communautaire n°..... en date du

Ci après dénommée « la Collectivité » :

Et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 POISSAY VALENTEIX - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015... du

Ci après dénommé « l'EPF » :

D'une part

D'autre part

projet

projet

La Communauté d'Agglomération du Grand
Angoulême
représentée par son Président

Jean-François DAURE

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrefacteur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISIN
n° du

Annexe n°1 : Convention projet - C14+++++++++

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013



CONVENTION DE PROJET N° CCP 16-10-001
EN APPLICATION DE LA CONVENTION CADRE N° CC 16-09-601
« ZAC GARE »
SEUR LES COMMUNES D'ANGOULÊME ET DE COND-PONTOUVRE
ENTRE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE GRAND ANGOULÊME
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est - 21, Boulevard Besson
BP 16073 ANGOULÊME Cedex - représentée par son Président, M. Philippe LAVALD, dûment habilité
par une délibération du Conseil Communautaire n° 2009.12.249 en date 10 décembre 2009
ci-après dénommée « GrandAngoulême » ;

et

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère
industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Consueable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc,
BP 70432 86011 POITERS Cedex - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général,
nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°
R-2010-009 en date du 28 janvier 2010,
ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Projet

Annexe n°1 à la Convention projet n° CCP 16-10-001
v.1

Convention de projet EPF PC - GrandAngoulême - N° CCP 16-10-001
18 mars 2010

p.1/1

NY

PC

PRÉAMBULE

En date du 15 Octobre 2009, par délibération n°2009-10-179, le GrandAngoulême a conclu avec l'EPF PC une convention-cadre afin de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communautaire visant à la mise en oeuvre du PLEH et de la politique locale de l'Habitat, au travers de la production de logements sociaux accessibles (PLUS ou PLAJ) et de logements en accession sociale à la propriété, et à préparer la réalisation dans les conditions qui lui paraîtront d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en matière d'engagement et de développement durable sur son territoire.

L'opération de réaménagement du quartier de la gare à Angoulême vise à requalifier profondément un quartier vieillissant et dégradé de la ville-centre, sous-tendu par l'arrivée projetée de la LGV, complétée d'une restructuration totale du quartier et par l'installation d'équipement d'envergure (une médiathèque, polyculturel), l'accueil d'activités et de commerces nouveaux, la création de bureaux et de logements (locaux publics, privés et en accession à la propriété).

Sur une surface globale estimée de 10 ha environ, une surface envisagée de 75 500 m² SEJON serait construite, répartie provisionnellement en commerces/activités, bureau et logements. La surface provisionnelle dédiée aux logements publics avoisinerait les 10 000 m² SHOB, et 30 000 m² SHOB en logements privés et en accession.

L'ensemble du projet fait l'objet d'une ZAC portée par l'Agglomération intercommunale « ZAC Ours », créée le 10 Décembre 2009 par délibération du Conseil communautaire (n° 246). Sa maîtrise d'ouvrage sera celle du GrandAngoulême ou de l'aménageur mandaté (non-défini à ce jour).

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre « HABITAT » signée entre la Communauté d'Agglomération et l'EPF PC le 4 mars 2010, au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — L'OBJET DE LA CONVENTION DE PROJET

La présente convention a pour objet de définir les engagements réciproques que prennent le GrandAngoulême et l'EPF PC pour la réalisation d'études, acquits, la gestion et la cession des biens concernés par l'opération.

Elle précise les modalités techniques et financières d'intervention de l'EPF PC et du GrandAngoulême.

ARTICLE 2. — RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE N° CC-16-09-401

Le GrandAngoulême rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° CC-16-09-001, signée le 18 mars 2010, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 15 octobre 2009 et du conseil d'administration du 1^{er} décembre 2009 ci-après annexées (annexe n°1).

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le GrandAngoulême convient de rattacher le secteur de la « ZAC Gare » comme périmètre de réalisation foncière (périmètre rouge).

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et le règlement PLU correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

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

Ils s'obligent également à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

4.2. Les engagements du GrandAngoulême

Le GrandAngoulême s'engage à :

- intégrer dans le projet ZAC Gare, la dimension « habitat » pour favoriser une mixité urbaine du quartier, en veillant à sa mixité sociale au travers de la variété des typologies de programmes de logements qui y seront réalisés ;
- conclure avec les villes d'Angoulême et de Grand-Poitouville des modalités de transmission à l'EPF PC des DIA sur le périmètre délimité en annexe n° 2, l'ensemble du territoire urbanisé des communes d'Angoulême et de Grand-Poitouville ;
- demander aux villes d'Angoulême et de Grand-Poitouville de déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elles sont titulaires sur l'ensemble des parcelles du périmètre visé ;
- veiller à ce que les villes d'Angoulême et de Grand-Poitouville délivrent les autorisations d'urbanisme, dans le respect des engagements pris dans la présente convention ;
- transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la présomption ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions prévues à l'article 8.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 17) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Par ailleurs, le GrandAngoulême respectera, dans un délai de 3 ans suivant la revente des biens acquis par l'EPF PC, les engagements pris dans la présente convention à la réalisation de l'opération prévue et à son exécution des charges.

Cet engagement se manifestera par un document juridique ayant valeur d'engagement de l'opération.

Dans le cas contraire, le GrandAngoulême dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation imputés lors du calcul du prix de vente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en collaboration avec le GrandAngoulême :

- des études foncières et maîtrise d'ouvrage directe ;
- des acquisitions soit, à l'amiable, par présomption ou par expropriation, des biens situés sur les périmètres de l'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- le cas échéant, les travaux de dépollution et de dépollution selon les conditions précisées à l'article 8 ;
- la revente des biens à le GrandAngoulême ou à l'opérateur désigné ;

- l'information de la Grand'Angoulême par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- la diffusion annuelle au Grand'Angoulême du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention

ARTICLE 5. — LES ETUDES

Il s'agit essentiellement d'études sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPF PC, portant sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- recherche et identification des comptes propriétaires ;
- estimation financière des biens ;
- évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière requise au cas par cas.

Le cas échéant et si cela s'avère nécessaire, l'EPF PC sera amené à conclure des études dans le cadre du dossier de DUP. Le Grand'Angoulême sera étroitement associé à l'élaboration du cahier des charges de ces études pour lesquelles l'EPF PC pourra avoir recours à des bureaux d'études spécialisés.

ARTICLE 6. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

Conformément aux objectifs cités à l'article 3, de la présente convention, l'EPF PC procédera, avec l'accord de la Grand'Angoulême, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Quartier de la Gare », sis sur le territoire communal d'Angoulême et de Grand-Pontouvre, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant dans l'annexe n°2 (périmètre de réalisation foncière).

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le décret 86-455 du 14 mars 1986, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par Francis Dominique ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente acquisition, l'EPF PC transmettra au Grand'Angoulême les copies des actes d'acquisition des biens dont il s'est porté acquéreur au fur et à mesure de leur signature.

6.1. L'acquisition amiable

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

La Grand'Angoulême informera l'EPF PC de toutes les opportunités de cession dont elle aura connaissance.

L'EPF PC négociera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un bien qu'évalue l'expert écrit (courrier, fax ou mail) du Président du Grand'Angoulême, ou du directeur général ou des personnes habilitées dans le cadre de leurs fonctions à les suppléer, sur les conditions techniques et financières d'acquisition en périmètre de réalisation foncière.

Le Grand'Angoulême s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisi par courrier fax ou par e-mail. A défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Le périmètre de la ZAC Gare couvre le foncier sur les communes d'Angoulême et Grand-Pontouvre. Aussi, pour l'exercice du droit de préemption urbain et sur la durée de la présente convention, le Grand'Angoulême demandera, dans aux villes d'Angoulême et de Grand-Pontouvre de déléguer à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur l'ensemble du périmètre de réalisation foncière, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.210-1, L.210-4

Convention de projet EPF PC - Grand'Angoulême n°CCP 15 - 10 - 001
19 mars 2010

4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.2122-22, 15° et L.2122-23 du Code Général des Collectivités.

En cas de désaccord de la ville d'Angoulême et/ou de Grand-Pontouvre, un avenant à la présente convention devra tenter de définir un autre mode opératoire.

Le Grand'Angoulême :

- fournir à l'EPF PC l'ensemble des délibérations des villes d'Angoulême et de Grand-Pontouvre instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- convenir avec la ville d'Angoulême et de Grand-Pontouvre des modalités de transmission à l'EPF PC et dans les huit jours après réception par la commune de toutes les délégations d'intention d'allouer (DIA) concernant un bien relevant du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- communiquer à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la présomption.

Dès réception de la DIA par l'EPF PC, ce dernier demande l'avis de Jimmes Domaing. Cet avis sera porté à la connaissance du Grand'Angoulême pour validation en cas de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et au prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de présomption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le Président du Grand'Angoulême ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une présomption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non-reconnaissance à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra s'appuyer sur un avocat.

6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation de biens que les biens compris dans le périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis au projet nécessitent une méthode foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec le Grand'Angoulême et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, consulte et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure.

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

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Les biens seront prioritairement mis à disposition du Grand'Angoulême.

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

Convention de projet EPF PC - Grand'Angoulême n°CCP 15 - 10 - 001
14 mars 2010

ARTICLE 8. — REMISE EN ETAT DES BIENS PAR L'IEFF PC

Lorsque la situation le nécessite, l'IEFF PC assure la maîtrise d'ouvrage de travaux de remise en état du site en préalable à la réalisation du projet du GrandAngoulême et en assumant l'entière responsabilité.

Lux cas échéant, afin d'assurer la cohérence fonctionnelle de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par le GrandAngoulême. Le GrandAngoulême s'engageant alors à assurer l'entretien et à disposition de l'IEFF PC.

Cette remise en état qui pourra faire l'objet de plusieurs interventions techniques tenant compte de la libération d'entités foncières opérationnelles, s'effectuera dans la limite des travaux réalisables par l'IEFF PC dont la liste figure en annexe n°4 de la présente convention.

8.1 Déroulement de l'intervention technique

L'IEFF PC et le GrandAngoulême examiner ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.

L'IEFF PC fait procéder aux études préliminaires et de maîtrise d'œuvre et fait réaliser un avant-projet qu'il présente pour approbation au GrandAngoulême. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet du GrandAngoulême. A défaut d'un projet défini, les travaux consistent en un traitement d'entretien.

Le GrandAngoulême est invité à la constitution d'un cahier des charges interne de l'IEFF PC et est associée aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préliminaires à la réception des travaux.

La décision de réception marque la fin des obligations de l'IEFF PC en dehors des garanties liées à la nature des travaux.

8.2 Dispositions financières

Lors de l'élaboration de l'avant-projet de remise en état du site, l'IEFF PC établit son premier estimation financière du coût total TTC de l'opération. Cette estimation est précisée à l'issue des procédures d'appel d'offres. Elle sert de base à l'élaboration du plan de financement prévisionnel de l'intervention technique qui sera intégré dans le calcul du prix de cession.

Ce plan de financement prévisionnel est adressé au GrandAngoulême pour validation et confirmation de son engagement à contribuer au financement des travaux. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.

Le financement pourra faire l'objet d'une réduction par l'obtention de subventions ou de financements extérieurs spécifiques que l'IEFF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

L'ensemble des sommes engagées par l'IEFF PC, déduction faite des subventions, sera pris en compte lors du calcul du prix de revendu par l'IEFF PC.

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

Le GrandAngoulême rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'IEFF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des cahiers des charges et du prix de cession prévus dans la convention-entente et la présente convention projet.

La cession à toute autre personne physique ou morale que le GrandAngoulême fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire qui tiendra les conclusions de la consultation préalable conduite par la Communauté pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en possession. Il pourra des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que le GrandAngoulême feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'IEFF PC et le GrandAngoulême après avis selon la situation des biens concernés de la ville d'Angoulême et de Grand-Poitouville, précisant les droits et obligations des vendeurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention

Convention de projet IEPF PC - GrandAngoulême - v° CCP 16 - 10 - 01
18 mars 2010

p.011

opérationnelle également approuvé par le GrandAngoulême. En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes HQE pour garantir le respect des objectifs de la présente convention.

En cas de non-respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, le GrandAngoulême dédomagera l'IEFF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'IEFF PC contribuera à garantir la faisabilité économique des projets et 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'IEFF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession au GrandAngoulême ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibérations n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentées ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'IEFF PC, auquel les recettes sont déduites (déduites et restes) faisant l'objet d'une acquisition) :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le montant des études de faisabilité réalisées par l'IEFF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- le montant des travaux réalisés par l'IEFF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
- les frais de fiscalité liés à la revente, éventuellement supportés par l'IEFF PC ;
- les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'IEFF PC plafonnés à 20 000 € ;
- le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'IEFF PC, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - Impôts, taxes et assurances
 - Les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien....

Les frais annuels d'actualisation correspondent à 0,5 % en zone U pour les opérations à vocation d'urbanisation.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité sous la réserve du dernier alinéa de l'article 5.2 de la présente convention.

(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'IEFF PC.

Convention de projet IEPF PC - GrandAngoulême - v° CCP 16 - 10 - 06
18 mars 2010

p.011

135

14

Or le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'IEFF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'IEFF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

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

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'IEFF PC 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 (1) premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du remboursement des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Commune sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Commune désigne un ou des biens acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de rachat (le) que définit l'article 9.2.

Les sommes dues à l'IEFF PC par le notaire seront versées au crédit du compte n° 10071 86000 0000 0003201 77 ouvert au nom de l'IEFF PC.

ARTICLE 11. — LE DÉVELOPPEMENT DE LA CONVENTION DE PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'IEFF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet du GrandAngoulême au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précèdera également la suite donnée à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'engagement précisé par le GrandAngoulême reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit.

À titre exceptionnel, le bilan d'exécution annuel pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'IEFF PC qui sera acté par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

L'information ainsi constituée à travers un bilan d'exécution de l'intervention sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'IEFF PC au titre de son PPI (2009-2013).

ARTICLE 12. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet regroupant le GrandAngoulême, l'IEFF PC et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est présidé par le Président du GrandAngoulême ou son représentant, et l'IEFF PC en assure la secrétariat.

Il se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit du GrandAngoulême, soit de l'IEFF PC pour :

- évaluer l'état d'avancement de la convention de projet ;
- évaluer le respect par les opérations proposées des objectifs et des principes énoncés dans la convention-cadre ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à accompagner régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être établi 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers un bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'IEFF PC au titre de son PPI (2009-2013).

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

L'IEFF PC maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'il contient.

En fin de mission, l'IEFF PC restituera à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonctionnels, cartographie, ...).

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'IEFF PC

Le montant de l'engagement financier de l'IEFF PC au titre de la présente convention est plafonné à 10 000 000 € (dix millions d'euros).

Il comprend la participation de l'IEFF PC aux études préliminaires, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis dans le cadre de cette convention d'adhésion et de projet découlant de la convention-cadre.

L'IEFF PC récupérera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'IEFF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, les modalités de prise en charge par les collectivités signataires de la totalité de la contribution de l'IEFF PC à ces études sont ci-après précisées.

14.2. L'engagement financier du GrandAngoulême

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, le GrandAngoulême rachètera le bien aux conditions fixées par l'article 9.2 de la présente convention, et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Les croquants contractés par l'IEFF PC pour la mise en œuvre de la présente convention seront garantis par le GrandAngoulême.

La participation financière du GrandAngoulême sera appréciée au moment de la concrétisation de l'opération de logement(s) conformément à son règlement d'intervention en vigueur à la date de ladite opération de logement(s) (cf. Article 5.2 de la convention-cadre « HABITAT »). Conformément à sa

PC

politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la GrandAngoulême s'engage, pour les dossiers concernant le schéma de charges et le règlement de participation financière de La GrandAngoulême en vigueur au moment de la conclusion de l'opération.

Dans le cas où le GrandAngoulême décide, avant même le point d'échéance et la réalisation de la première acquisition par l'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle s'engage à rembourser les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

ARTICLE 15. -- L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter, avec l'accord du GrandAngoulême, le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des mandats de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

L'EPF PC rembourse le montant des honoraires sur le prix de cession du Foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 16. -- LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle maximale d'exécution de la convention est fixée à 4 ans.

En dehors de tout avenant, la période d'acquisition et de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des revenus devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 31/12/2013.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et le GrandAngoulême ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- paiement du prix par le GrandAngoulême ou l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quel que soit la date de réalisation de l'opération prévue et au respect du cahier des charges.

Ces instances pourront toutefois être prolongées par un avenant à la convention projet (périmètre, durée du portage foncier, ...) après validation par le Conseil Communautaire et l'EPF PC en cas de nécessité.

ARTICLE 17. -- LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, le GrandAngoulême est tenu de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition par l'EPF PC, le GrandAngoulême est tenu de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

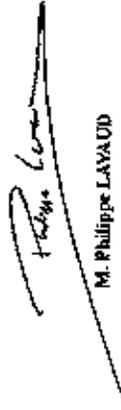
ARTICLE 18. -- CONCLUSIONS

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 Angoulême, le 18 mars 2010, en 3 exemplaires originaux

Le GrandAngoulême
représenté par son Président,



M. Philippe LAVAUD

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



M. Alain YOUSSEUF

En présence de
Jacques SANTROT



Président
de l'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes

Avis préalable favorable du Comptable Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
N° 2009 - 26 du 03/03/10

Annexe 01 : Convention caduée

Annexe 02 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention

Annexe 03 : Convention de gestion des biens mis en réserve

Annexe 04 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser

Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF PC)

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1.
L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition. L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts courus. Intégralité des charges, ses éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

Article 2.
Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Commune dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la Commune.

Article 3.
Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux indispensables : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.

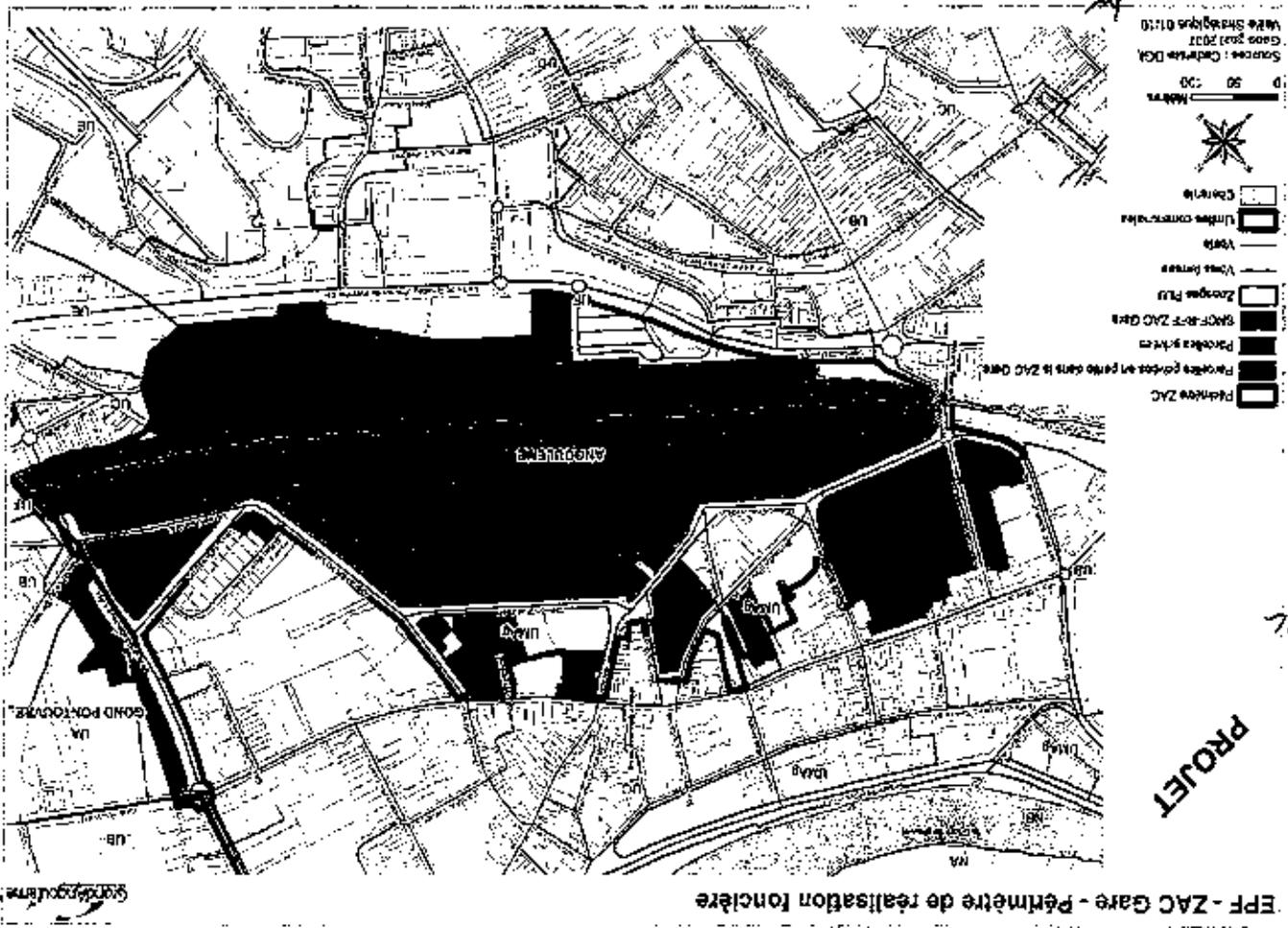
La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF et de la Commune.

Article 4.
La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

Article 5.
La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres de toute jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF PC des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précise et révoquée. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

A compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courants.

Article 6.
La Commune ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.



Article 7 :

La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques affectés aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), du sorte que l'IEFF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

La Commune se désiste de tout recours contre l'IEFF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 8 :

La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.

En cas de sinistre, peut imminemment, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidental, non accidentel...), la Commune alerte l'IEFF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

Article 9 :

Dans le cas particuliers, où la Commune souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'IEFF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'IEFF PC. L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'IEFF PC.

Occupation des biens

Article 10 :

Si les biens acquis par l'IEFF PC sont occupés, la Commune peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

Article 11 :

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'IEFF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoquant. Les occupations sont préalablement acceptées par l'IEFF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou, au retour, à la reconquête.

En conséquence, lors de la remise par l'IEFF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

Article 12 :

La Commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quitte-à-recevoir, donne congé, expulse les occupants. La Commune remet à l'IEFF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

Article 13 :

La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant passif auprès de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 14 :

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la remise par l'IEFF PC, sauf accord exprès entre l'IEFF PC et la Commune.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de session par l'IEFF PC.

Article 16 :

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

Article 17 :

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'IEFF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L. 142-6 du Code Rural).

L'INTERVENTION TECHNIQUE DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES EN SA QUALITE DE PROPRIETAIRE ET DE MAITRE D'OUVRAGE

L'intervention technique de l'EPF de Poitou-Charentes concerne exclusivement les sites dont il est propriétaire, dans le cadre de travaux liés à l'archéologie préventive, d'une mise en sécurité ou d'une remise en état du site (toits-couvert, dépollution, ...). Pour assurer la cohérence foncière de l'opération, elle pourra être étendue aux abords des sites à condition qu'ils soient maîtrisés par la collectivité. Conformément à l'article L. 3211 du code de l'urbanisme et au décret de création n°2008-645 du 30 juin 2008, les prestations assurées par l'EPF de Poitou-Charentes excluent tous travaux d'aménagement.

A. La réalisation des opérations de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
La conduite des études préliminaires ou pré-opérationnelles nécessaires à la préparation d'opérations complexes, notamment s'il peut y avoir conflit entre les possibilités de réutilisation des sols et les projets d'aménagement des collectivités (études des pollutions éventuelles des sols au titre des installations classées en fonction de la législation existante, état sanitaire des bâtiments, portance des sols, ...).
La conduite des études nécessaires à la définition du programme d'intervention portant sur la connaissance du sol et sous-sol, la stabilité des ouvrages ou bâtiments existants, la définition des travaux de décontamination ou de déconstruction (amiante, plomb, arsène, identification des déchets...) et le traitement de la pollution.

B. La réalisation des travaux

Les études opérationnelles

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
L'attribution de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de missions de maîtrise d'œuvre.
La désignation de coordonnateurs « Hygiène et Sécurité » et de bureaux de contrôle.

Les différents postes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes assure pas :
Les déplacements des réseaux nécessaires à la réalisation du futur projet.	Le traitement et l'évacuation des transformateurs (au pyrolyse ou non), le déchargement et l'évacuation des curvés et déchets.
La dépollution des superstructures et infrastructures à l'évacuation des déchets selon les filières et décharges agréées.	Le recyclage éventuel des produits saisis sur site.
La purge des fondations à 1,00 m par rapport au terrain naturel ou sous le profil du futur projet de reconquête urbaine et à - 0,50 m pour les projets de reconquête paysagère.	Les terrassements et le reprofilage nécessaires à la mise en sécurité du site.
Le rétablissement d'un système de gestion des eaux de surface perimétriques (drainage des terrains et le temporanement des eaux (bassins de rétention)).	Le raccordement des bâtiments préservés et la réception des pièces.
Le traitement des micro-pollués	<ul style="list-style-type: none"> - par la conservation totale ou partielle des murs existants ou leur consolidation, - par la réalisation de clôtures et portails d'accès permettant de sécuriser le site et protéger les végétaux.
La mise en sécurité et la stabilisation des talus et berges.	L'aménagement de plans d'eau.

La renaturation du site.	Les aménagements de type Judique.
La réalisation des cheminements nécessaires à l'entretien du site et à sa valorisation, les ouvrages de franchissement, les escaliers et ouvrages bois s'ils n'affectent pas l'économie du projet.	La réalisation de la voirie primaire.
Les travaux d'entretien des végétaux pendant une période de deux ans avec un entretien limité à trois fauchages pour les projets urbains.	
Les panneaux d'information.	

Les travaux spécifiques

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes assure pas :
Les travaux liés à l'archéologie préventive.	La stabilité du bâtiment ou des charpentes.
Le closo couvert des bâtiments à conserver dans le cadre du projet de la collectivité en fonction de leur état structurel et de la possibilité de leur réutilisation fonctionnelle à court terme : travaux de couverture, préservation des façades (sablage, rejointoiement, enduits) et éventuels des ouvrages.	
Le traitement des sols pollués sous réserve de mettre en adéquation les objectifs de traitement de la pollution et les projets d'aménagement du site afin d'optimiser le coût du traitement de la pollution.	



**AVENANT N°1
À LA CONVENTION DE PROJET
N° CCP 16-10-001
RELATIVE À LA « ZAC GARE »
SUR LES COMMUNES D'ANGOULÊME ET DE GOND-PONTOUVRE**

ENTRE

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

ET

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

Entre

**La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est - 25, Boulevard Besson
Bey, 16023 ANGOULÊME Cedex - représentée par son Président, M. Philippe LAVAUD, dûment habilité
par une délibération du Conseil Communautaire n° 2011.11.197 en date 3 novembre 2011,
ci-après dénommée « GrandAngoulême »,**

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 - Immeuble le Comptable, 18-22 Boulevard Joanne d'Arc,
BP 70432 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Alain TOUBOLT, son directeur général,
nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°
B -- 2011 - 07 en date du 4 octobre 2011.**

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre de la « ZAC GARE » sur les communes d'Angoulême et de Gond-
Pontouvre, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes ont conclu, le
18 mars 2010, une convention projet (annexe n°1).

L'opération de réaménagement du quartier de la gare à Angoulême vise à requalifier profondément un quartier
vieilli et dégradé de la ville-centre, sous-tendu par l'arrivée en 2017 de la LGV.

La convention prévoit que le périmètre d'intervention de l'EPF PC se limite strictement au périmètre de la
ZAC.

Il apparaît que la parcelle cadastrée commune d'Angoulême, section AP n°46 n'est pas incluse dans le
périmètre de la ZAC. Cette parcelle bâtie de 78 m² est enclavée sur deux côtés dans la parcelle n° 864 comprise
dans le périmètre de la ZAC. Ces deux parcelles, propriétés du Conseil Général de Charente sont à la vente.

Il convient donc de faire évoluer le périmètre d'intervention rendant nécessaire la modification de l'article 3.

Les autres articles ne sont pas modifiés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 3. -- LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La parcelle cadastrée commune d'Angoulême, section AP n°46 est incluse au périmètre d'intervention de l'EPF
PC.

Fait à Angoulême, le 13 DE 2011 en 4 exemplaires originaux

Le Grand-Angoulême
représenté par son Président,

M. Philippe LAVAUD

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain TOUBOLT

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
N° 2011 / 20 en date du 4 octobre 2011

Audonné n°1 - Convention projet - CP 16 - 10 - 001

AVENANT N°2
 À LA CONVENTION DE PROJET
 N° CCP 16-10-001
 RELATIVE À LA « ZAC GARE »
 SUR LES COMMUNES D'ANGOULÊME ET DE GOND-PONTOUVRE

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
 DU GRAND-ANGOULÊME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
 DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est - 25, Boulevard Besson
BP 16023 ANGOULÊME Cedex - représentée par son Président, M. Philippe LAVAUD, élu pour un mandat
de cinq ans le 17 décembre 2012, 12,388 du 17 décembre 2012,

ci-après dénommée « GrandAngoulême »,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère
industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Cométablic, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc,
BP 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Alain TOUJOU, son directeur général,
nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°
B - 2012 - 04 en date du 27 novembre 2012,

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre de la « ZAC GARE » sur les communes d'Angoulême et de Gond-
Pontouvre, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes ont conclu, le
18 mars 2010, une convention projet puis un avenant n°1 le 13 décembre 2011 (annexe n°1).

L'opération de réaménagement du quartier de la gare à Angoulême vise à requalifier profondément un quartier
vieillesant et dégradé de la ville-centre, sous-tendue par l'arrivée en 2017 de la LGV.

Le dossier de création initial de la ZAC Gare approuvé par délibération du conseil communautaire du 10
décembre 2009 prévoyait la construction d'environ 41 000 m² de bureaux, activités et commerces et 40 000 m²
de logements.

Au cours des négociations entre les partenaires ferroviaires et le GrandAngoulême, il a été établi que
l'agglomération ne pouvait pas prendre en charge seule le coût (environ 10 M€) des reconstructions
d'équipements ferroviaires permettant la libération d'une partie foncière de la ZAC, ni en conséquence acquiescer
ce foncier.

Par ailleurs, la concertation avec les différents acteurs du territoire a permis de proposer une meilleure adaptation
de l'offre prévisionnelle de logements et de bureaux de la ZAC Gare au caractère et au contexte local.

Par conséquent, une évolution programmatique est envisagée, afin d'augmenter la surface réservée à l'activité
et réduire la part des surfaces dédiées au logement, sans pour autant perturber l'équilibre général du dossier de
création de la ZAC.

Par délibération du 05 juillet 2012, l'agglomération du GrandAngoulême a engagé la procédure de modification
du dossier de création de la ZAC afin d'en adapter son programme.

Il conviendrait alors d'adapter la convention de projet « ZAC Gare CCP 16 - 10 - 001 » afin de prendre en compte
les évolutions du projet. Pour cela, il est proposé de modifier :

- l'article 3, concernant le périmètre d'intervention,
- l'article 14.1 afin de résoudre l'engagement floué de l'EPF,
- l'article 16, afin de prolonger la durée de la convention.

Les autres articles ne sont pas modifiés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

L'article 3. de la convention-cadre ci-après annexée est ainsi modifié

Le GrandAngoulême convient de restreindre le secteur élargi de la « ZAC Gare » et de nouvelle cadastres commune
d'Angoulême, section AP n°46 comme périmètre de réalisation foncière (périmètre rouge).

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et le règlement PLU correspondants sont annexés à la présente
convention (annexe n°2).

Il est précisé que l'EPF PC, à titre exceptionnel et en accord avec GrandAngoulême, pourra intervenir sur toute
unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou
à une même indivision) pouvant ou chevauchant ce périmètre sous la double condition d'une opportunité
justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement
financier et durée notamment)

LOCS A METTRE

AVENANT N°3 A LA CONVENTION DE PROJET

N° CCP 16-10-001

RELATIF AU

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est situé 25 Bd Resson Bey, 16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURE, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n°..... en date du

et après dénommé « la Collectivité » ;

D'une part

Et

L'Établissement Public Foncier de Pailou-Charevates, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POTTEINS Cedex, représenté par Monsieur Philippe GRADIN, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015... du

et après dénommé « l'EPF » ;

D'autre part

Projet

Avenant n°3 à la Convention projet n° 16-10-001 avec la Libération et Agglomération du Grand Angoulême
V1

ARTICLE 14. -- L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

L'article 14.1 de la convention cadre ci-après annexée est ainsi modifié

14.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à 3 000 000 € (trois millions d'euros).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis dans le cadre de cette convention d'adhésion et de projet découlant de la convention-cadre.

L'EPF PC récupérera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession de foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'adhésion de l'EPF PC ne déboucherait pas à l'acquisition de biens, GrandAngoulême s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

ARTICLE 16. -- LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

L'article 16 de la convention-cadre ci-après annexée est ainsi modifié

La durée contractuelle d'exécution de la convention est prolongée de 2 ans pour s'achever le 31/12/2015.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immobilisations acquises par l'EPF PC s'achève au terme fixé par le présent avenant, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des revenus devra donc être réalisé avant cette date.

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

- ✦ acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF PC,
- ✦ paiement du prix par GrandAngoulême ou par l'opérateur de son choix ;
- ✦ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Ces missions pourront toutefois être prolongées d'un an par un avenant à la convention projet (précédente, durée du portage foncier, ...) après validation par le Conseil Communautaire et l'EPF PC en cas de nécessité.

Fait à Angoulême, le 26/11/2012, en 3 exemplaires originaux

Le Grand-Angoulême
représenté par son Président,

M. Philippe LAYAUD

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CHAUDRÉ
N° 2012/141 en date du 6 décembre 2012

Annexe n°1 : Convention projet et avenant n°1 : CCP 16-10-001.

Avenant n°2 à la Convention de projet EPF PC - Grand Angoulême - n° CCP 16 - 10 - 001
Janvier 2015

PRÉAMBULE

La convention initiale adoptée le 18 mars 2010 a permis d'acquiescer des emprises nécessaires à la fois à l'aménagement du pôle d'échanges multimodal et de ses accès, et la maîtrise et la préparation du foncier pour l'aménagement de deux îlots en continuité directe de la gare et de la passerelle qui traversent les voies.

Les acquisitions d'un montant total de 4 803 045€ à quoi s'ajoutent les frais d'acquisition et les coûts lors du portage, notamment la démolition des biens qui est en cours d'achèvement. La valeur vénale des acquisitions se répartit entre :

- 342 600€ auprès du département de la Charente
- 607 700€ auprès de la SEM Territoires Charente
- 1 442 535€ auprès du SMP1 Pôle Image
- 76 800€ auprès du CDT 16
- 322 622,50€ auprès de RUF et de la SNCY
- 2 051 187,50€ auprès de propriétaires privés

Une première cession a été réalisée en 2015 pour la réalisation des aménagements du pôle gare, pour un montant de 1 399 292,43€ HT.

Hormis les coûts de travaux, restent en propriété de l'EPFJ des acquisitions réalisées pour : 3 505 335 € dont : 1 375 500€ auprès de propriétaires privés

Etant donné les délais liés aux acquisitions, notamment en l'absence de procédure coercitive, et au changement du principe d'aménagement initial à travers une ZAC abrogée depuis, l'avenant n°2 a prolongé la durée d'exécution de deux ans à fin 2016.

En l'état actuel, les acquisitions sont terminées, la première cession de terrains a eu lieu. Les démarches engagées en vue de la cession des terrains restants à travers une consultation d'opérateurs permettent d'envisager aujourd'hui la fin de la convention à travers la cession des terrains acquis sur les deux îlots Didalou et Renaudin. La consultation est lancée depuis la fin du mois d'août. Il est envisagé la sélection d'un opérateur ou de plusieurs opérateurs début 2016 en vue de la signature d'une promesse de vente dans la foulée.

Le présent avenant permet donc la prolongation du portage jusqu'à fin 2018, pour permettre l'ensemble des opérations tout en restant sur des délais de portage moyens modérés, vu que les travaux de démolition devraient être achevés début 2016.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITÉ DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPFJ

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPFJ
Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.
En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule :

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, 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 » ;
- améliorer la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires, dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPFJ :

- 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 recherches ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des HPC 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'EPFJ interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- cofinane la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au renouveau des compétences et des services ; l'intervention foncière de l'EPFJ pourra déborder 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

L'effort de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFJ en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités. De manière générale, les interventions foncières au bénéfice des projets traduisent une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivent les

Projet

Projet

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 urbaine ou de densification sont prioritairement accompagnés.

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de réhabilitation, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs, l'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

1.2 Les Etudes

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.
En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5 avec le numéro 5.1

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;

projet

- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer la façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

1.3.1. Les conditions de tactification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentées dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 avec le numéro 9.4 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2016, et pour la période postérieure à cette date »

Il n'est produit et effect qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cet avenant est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute actualisation de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

La disposition suivante « La contribution aux frais de structure s'établit à 0,5 % du montant des dépenses supportées » est supprimée avec effet rétroactif.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit dans le calcul du prix de cession qui seront postérieures à la signature de cet avenant :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-ville
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5 % par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative et renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-ville
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5 % par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans

projet

la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, de la première année du portage, additionné de 0,5% si la convention avec une échéance ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :

- 1% pour en zone U;
 - 2% en zone AU ou NA
 - 3% dans les autres cas
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
 - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements ou financements intégral d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe

correspondant au calcul des frais du point 5, et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession, ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE DURÉE

L'article 16 est ainsi révisé :

La convention est révisée au 31 décembre 2018.

L'ensemble des reventes devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date.

ARTICLE 3. MISE A DISPOSITION DES BIENS A LA COLLECTIVITE

Projet

Annexes n°3 à la Convention projet n° 16 (10/01) avec la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême

A l'issue de la dernière démolition, les biens seront mis à disposition de la collectivité, par procès-verbal dans un délai d'un mois à compter de la réception de ces travaux, et pour ceux qui n'ont pas vocation à être démolis

ARTICLE 4. PRINCIPE D'UNE PRISE EN CHARGE DES TRAVAUX

L'EPF pourra envisager la prise en charge d'une partie des travaux notamment de démolition, au vu des perspectives de cession dans le cadre de l'appel à projet, en application des dispositions du PPI 2014-2018 adoptées le 16 juin 2015. Cette prise en charge n'est pas automatique, elle fera l'objet d'une décision au cas par cas, en fonction de l'équilibre de l'opération et de la qualité du projet retenu.

ARTICLE 4. DISPOSITIONS RELATIVES AU PILOTAGE

Des réunions de pilotage seront tenues régulièrement avec Grand Angoulême, chef de file de l'opération, et avec la ville d'Angoulême associée.

La communauté d'Agglomération de Grand Angoulême valide l'ensemble des étapes clés de l'intervention de l'EPF et assure la garantie de rachat à l'EPF de ce projet.

Huit à le en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Grand
Angoulême
représentée par son Président

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Jean-François DAURE

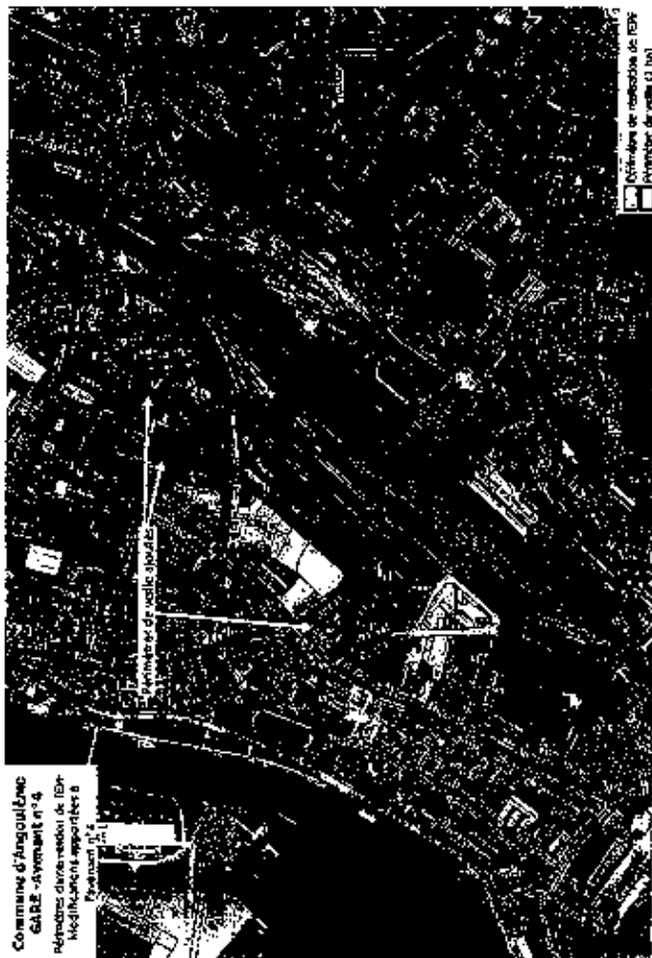
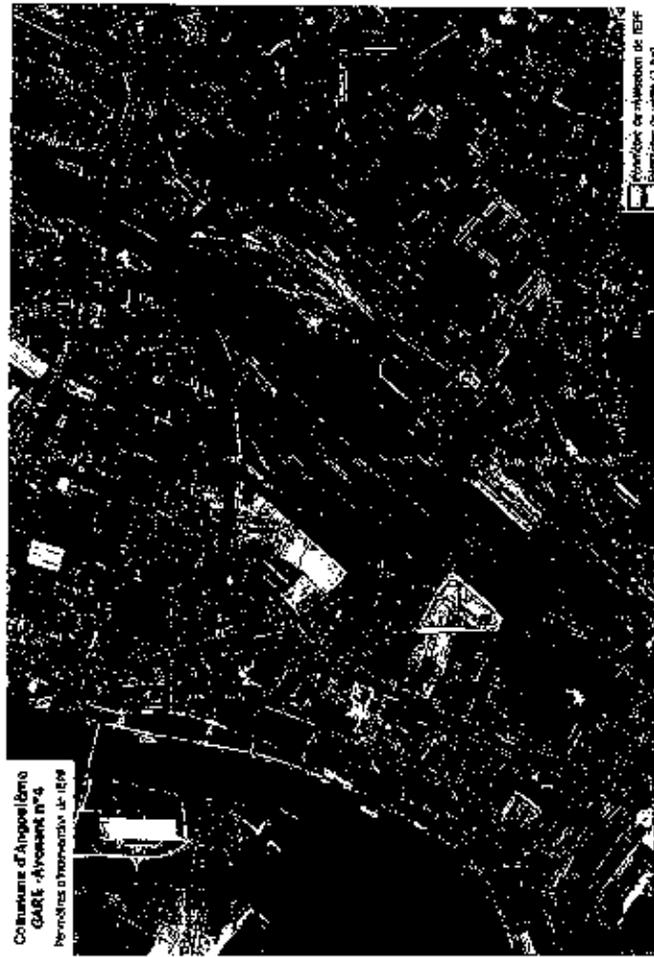
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISSON
n° du

Annexe n°1. Convention projet : CP+++++++

Projet

Annexes n°3 à la Convention projet n° 16 (10/01) avec la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême



Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

<p>Approbation de l'avenant n°4 à la convention opérationnelle conclue avec la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (16)</p>
--

La convention initiale adoptée le 18 mars 2010 a permis d'acquérir des emprises nécessaires à la fois à l'aménagement du pôle d'échange multimodal et de ses accès, et la maîtrise et la préparation du foncier pour l'aménagement de deux îlots en continuité directe de la gare et de la passerelle qui traversera les voies.

Les acquisitions d'un montant total de 4 803 045€ à quoi s'ajoutent les frais d'acquisition et les coûts lors du portage, notamment la démolition des biens qui est en cours d'achèvement.

Une première cession a été réalisée en 2015 pour la réalisation des aménagements du pôle gare, pour un montant de 1 399 292,43€ HT.

Hormis les coûts de travaux, restent en propriété de l'EPF des acquisitions réalisées pour :
3 505 335 € dont 1 375 500€ auprès de propriétaires privés.

Etant donné les délais liés aux acquisitions, notamment en l'absence de procédure coercitive, et au changement du principe d'aménagement initial à travers une ZAC abrogée depuis, l'avenant n°3 a prolongé la durée d'exécution de trois ans à fin 2018.

La complétion des acquisitions, la première cession de terrains, et les démarches engagées en vue de la cession des terrains restants à travers une consultation d'opérateurs, permettent d'envisager aujourd'hui la fin de la convention à travers la cession des terrains acquis sur les deux îlots Didelon et Renaudin.

Les démarches sont à cet égard déjà en cours, une consultation étant lancée.

La collectivité souhaite intégrer de nouveaux sites d'interventions afin de permettre la réalisation par l'EPF de nouvelles acquisitions pour le besoin du projet d'aménagement d'ensemble. A cette fin l'objet du présent avenant porte sur la modification du périmètre de la convention.

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° B-2015-~~30~~

**Approbation de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle
n°CP 16-15-004 de stratégie foncière pour le développement économique et le
traitement des friches d'activité avec Grand Angoulême (16)**

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014- 1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015.

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'avenant N°1 à la convention projet n°CP 16-15-004 entre la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant N°1 à la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015
La Préfète,



Christiane BARRET



PREFECTURE DE LA REGION
Grand Angoulême
86021 POTTERS CEDEX

**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCP 16-15-04
DE STRATEGIE FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
ET LE TRAITEMENT DES FRICHES D'ACTIVITE**

Entre

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé - 25 boulevard Besson Rey 16023 ANGOULÊME CEDEX - représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURU, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « La Collectivité »

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 Cornettable, 18-22 Boulevard Joanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POTTERS 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

Projet

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la convention opérationnelle adoptée par le conseil d'administration de l'EPF n°CA 2015-13 en date du 17 mars 2015 entre Grand Angoulême du Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, un périmètre d'études et un périmètre de veille foncière ont été définis

En conséquence, Grand Angoulême souhaiterait aujourd'hui intégrer le secteur de Brousse-Marteau, situé à proximité des anciennes carrières à l'argile à La Couronne. La collectivité souhaiterait engager une opération de recyclage et de reconversion de ces anciennes carrières en vue d'y implanter éventuellement une nouvelle activité. A ce titre, il conviendrait donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification de l'article 2.2 en intégrant en périmètre de veille foncière le secteur de Brousse-Marteau à La Couronne.

Par ailleurs, au regard des dernières modifications apportées au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, de nouvelles dispositions relatives aux modalités de calcul du taux d'actualisation sont également à intégrer à cet avenant à la convention opérationnelle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 2 de la convention initiale, en ajoutant par site en périmètre de veille.

2.2 Le périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée
Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en jointe vert sur une carte ci-jointe

Site 4 : Anciennes carrières de Brousse-Marteau et de Champ de Martin à La Couronne

Grand Angoulême a identifié ce secteur composé de deux anciennes carrières sur lequel une nouvelle activité économique pourrait éventuellement s'implanter à terme. A ce titre, la collectivité a souhaité inscrire ce secteur en périmètre de veille foncière afin éventuellement d'engager sa maîtrise foncière si cette opportunité d'implantation s'avérait concrète

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

Les plans, sont annexés à la présente convention (annexe n°2)

L'article 12.3 de la convention opérationnelle « Modalités de calcul du taux d'actualisation » est ainsi remplacé :

12.3. Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPIC, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPIC sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui désigne les principaux directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage; additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - * 1% pour en zone U
 - * 2% en zone AL ou NA
 - * 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour évaluer à minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent à minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles imputation foncière et colmatements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Fait à le en 3 exemplaires originaux

Projet

Annexe n°1 à la convention d'adhésion-projet EPF - Grand Angoulême n° CCA 16-15-004
V13/09/2015

Grand Angoulême
représentée par son Président

Jean-François DAURE

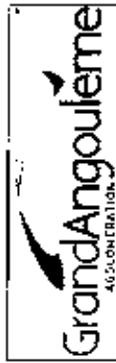
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n°

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

Projet

Annexe n°1 à la convention d'adhésion-projet EPF - Grand Angoulême n° CCA 16-15-004
V13/09/2015



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCP 16-15-004
DE STRATEGIE FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
ET LE TRAITEMENT DES FRICHES D'ACTIVITE**

Entre

La **Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé - 25 boulevard Besson, Bay 16023 ANGOULÊME CEDEX - représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURIEU, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « La Collectivité »

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 POUILLEY Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRAL L., 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 « EFP ».

d'autre part

PRÉAMBULE

La présente convention a pour objectif le partenariat en vue d'une intervention efficace et structurante sur les parcs d'activités existants sur le territoire du Grand Angoulême, par un traitement de friches sur des fonciers identifiés, et par une mission de veille sur des zones d'activité pour traiter les fonciers avant qu'ils ne deviennent des friches.

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 désuétude, et des périmètres de veille foncière. Sur ceux-ci, l'EFP pourra sur accord du Grand Angoulême se porter acquéreur de fonciers en friches, ou de fonciers occupés et en phase de restructuration.

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême

Suite à l'intégration de la commune de Mornac au 1^{er} janvier 2012, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême est constituée de 16 communes. Avec 106 146 habitants répartis sur 193 km² en 2009, elle concentre 30% de la population du département de La Charente.

De par sa centralité et les caractéristiques spécifiques de son tissu industriel, elle présente un rôle structurant pour le développement économique du territoire, et à terme de la région regroupant Poitou-Charentes, Limousin et Aquitaine.

Le territoire angoumois est souvent présenté comme industriel avec un poids des emplois salariés industriels supérieur sur le Grand Angoulême à celui rencontré au niveau France entière ou au niveau régional. Bien que ces effectifs aient diminués entre 1993 et 2010, ils restent toujours significatifs.

Les principaux parcs d'activités et zones industrielles se situent sur les communes de :

- Hézac ; Parc d'activités Entralentié ; Zone d'activités de Gategrénier ;
- Saint Yrieix sur Charente ; ZE La Combe-L'Épineuil ;
- Grand-Poitouville ; Parc d'activités des Savis-Avenauds ;
- L'Isle d'Espagnac - Grand-Poitouville ; Zone Industrielle n°3 ;
- L'Isle d'Espagnac ; Parc Ternaire de Bel Air ;
- Ruelle sur Touvre ; Parc du la Rocade, Parc des Trois Piliers ;
- Magnac-sur-Touvre ; Zone d'activités de Maumont ;
- Touvre ; Parc d'activités la Sablière ;
- Soyaux ; Parc d'activités de la Croix Blanche ; Zone d'activités de Recoux ;
- Angoulême - Puymoyen ; Parc d'activités Ma Campagne - Puymoyen - Brandeaux ;
- Angoulême ; Parc d'activités des Molines ; Zone industrielle Rabion Grelier-Girac ; Zone Industrielle des Agniers - Bacage d'Activités
- La Couronne ; Parc d'activités de Chantemerle ; Parc d'activités les Visathes-Devant ;
- Nersac ; Zone industrielle de Nersac ;
- Mornac ; ZE du la Braconnie ;
- Saint-Michel ; Parc d'activités du Grand Girac.

L'importance de la part d'emplois salariés privés industriels permet de disposer d'une économie orientée vers l'extérieur et de capter des revenus hors du territoire qui pourront venir alimenter l'économie domestique. Toutefois, les risques peuvent être importants dès lors que les entreprises sont soumises à la concurrence étrangère sans pouvoir se différencier ou se diversifier, d'autant plus que les secteurs industriels angoumoisins sont caractérisés par une concentration des emplois dans un petit nombre d'unités.

Dans le domaine tertiaire, la collectivité est internationalement connue pour son pôle image dont le rôle est de promouvoir la filière Image sur le territoire regroupant plus de 90 entreprises de l'Image dont des studios d'animation et des 10 000 m² de plateaux de tournage. Cette filière représente un bassin d'emplois de 1 000 personnes et de 900 étudiants répartis dans un Campus Image de 8 écoles.

La collectivité profite également de son statut de chef-lieu départemental pour bénéficier d'un nombre important d'emplois de la fonction publique. Ces emplois représentent un poids significatif pour le bassin local. Toutefois, en raison notamment de la situation de rigueur financière actuelle en ce qui concerne les fonds publics et des réflexions en cours concernant les restructurations des services de l'État ou la réorganisation géographique des régions, la pérennité de ces emplois n'est pas garantie.

Dans ce contexte général, il apparaît que le tissu économique de la collectivité a muté ces dernières années, mutation qui ne semble pas encore arrivée à son terme. La communauté d'agglomération du Grand Angoulême a vu le poids de ces activités industrielles se réduire nettement et dans le même temps, celui des activités tertiaires et publiques croître. Malgré cela, l'industrie reste fortement pourvoyeuse d'emplois localement. Il est alors pertinent de s'interroger sur la capacité d'adaptation des firmes industrielles locales pour faire face aux évolutions sectorielles. Il est nécessaire d'anticiper ces évolutions et d'organiser les réponses pour maintenir et développer les emplois sur le territoire.

En matière industrielle, la collectivité s'est attachée au maintien d'une telle activité sur son territoire et a affiché sa volonté de réutiliser les nombreuses friches existantes pour profiter des infrastructures, revitaliser des zones et créer des effets de cluster, tout en tenant compte des difficultés inhérentes à ce type d'interventions.

La collectivité a également engagé une démarche vers les entreprises à travers plusieurs structures d'accompagnement, à divers niveaux de développement. Certaines de ces structures sont d'ores et déjà constituées, comme la pépinière d'entreprises du Grand Girac, d'autres vont prochainement voir le jour, notamment sur le secteur de la Océa en cours d'aménagement.

Le développement tertiaire fait l'objet d'une stratégie de développement similaire, avec quelques projets en cours de développement et un maillage territorial de zones d'activité.

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 foncteurs existants et déjà desservis, mais non utilisés

Elle souhaite donc par la présente convention engager une démarche de long terme, adaptée aux capacités d'absorption du marché, et progressive.

I. L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement de 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 mutation foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et leur particulièrement aux risques de subversion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 3100-1 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 ;
- contribue à 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 biter 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 réaménagement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation alternative ou de densification sont prioritairement accompagnés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I. - CADRE GÉNÉRAL 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 ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement 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 au remboursement des études.

ARTICLE 2. — PÉRIMÈRES D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en jaune sur la carte en annexe.

Sont concernés notamment les projets suivants :

Projet 1 : « Grandes Semouleries de l'Ouest » - grands bâtiments en bordure de fleuve, appartenant à une société ayant cessé son activité en 2014. Une présence d'amiante est suspectée et l'entreprise réalise sa sortie d'activité au titre des ICPE. Le site est assez contraint et peut avoir plusieurs usages, étant environné d'activité économique et de logement.

Projet 2 : ancien site de l'entreprise Locatex : site d'activité industrielle enclavée dans une zone d'habitat pouvant constituer une opportunité foncière éventuelle 174 rue de la Grandfont à Angoulême

Projet 3 : Anciens locaux de l'entreprise Durousseau : ancien site de l'entreprise, rue madame curie-rue des avares à Ruelle sur Thouyre

Projet 4 : « Charbonnières Albion », compris dans la zone industrielle de Grand-Pontevoye, sur un site partiellement en activité rue de la Valenciennade. Bureaux mis en vente récemment, non aux normes et potentiellement à déconstruire. Site d'une taille d'environ 3000 m².

Projet 5 : ancien centre de radiologie 26-27-28 rue Chabernaud à l'Isle d'Espagnac, b finissants en R+1 sur une grande emprise

Projet 6: La Buda : emprise commerciale vacante rue de Montmorreau dans le centre d'Angoulême, sur toute la profondeur de l'ilot, en propriété multiple sur le front de rue

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. A ce titre, excepté les zones d'activités de Girac, les Malines, de Grellet et la zone industrielle n°3, l'ensemble des zones d'activité composant le territoire de la collectivité sont comprises dans ce périmètre d'études.

Spécifiquement, l'EPF pourra mener une étude de gisement foncier, dans les conditions de la convention, sur certains secteurs et avec accord de la collectivité.

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.

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
Sans objet.

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 DIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES 10 000 000 € 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 appropriés, à compter du premier paiement effectué ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

L'expiration 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 sera cependant jusqu'à extinction de cette clause, si suite à une cassation la vente n'a résolu et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

4.2. – Exécution 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.

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 en 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 1 – Opérations de reconversion d'anciens sites industriels

Site 1. – Site de la F.O.P.A. d'Angoulême

Il s'agit d'un ancien site industriel situé en zone inondable ayant fait l'objet de plusieurs projets de restructuration ces dernières années. Ce site est localisé route de Vars à Angoulême. La collectivité envisage un projet de requalification de cet ancien site industriel en vue d'y redéployer de l'activité économique.

Site 2. – Régularité de Vénas à Maignac sur Douvre

Cette activité industrielle a cessé son activité à la fin de l'année 2010. Ce site d'une emprise totale de 20 hectares est intégré dans un espace naturel de qualité en bord de Douvre et se révèle excentré du centre-bourg de Maignac sur Douvre. Au regard de la valeur patrimoniale des anciens bâtiments de ce site, un projet de réhabilitation pourrait être envisagé. Un vaste projet de démolition pourrait concerner d'autres bâtiments plus récents ne présentant aucune valeur patrimoniale.

Une réflexion sera à engager pour déterminer la vocation que pourrait avoir ce site.

Site 3. – Ancien site S.A.F.T. à Angoulême

Cet ancien site industriel est localisé au cœur même de la ville d'Angoulême (rue Jules Durandieu) au sein d'un quartier d'habitations. Dans la mesure où ce site est doté d'une emprise foncière conséquente, une opération de renouvellement urbain à dominante habitiat pourrait y être réalisée.

Projet 2. – Veille foncière sur la zone industrielle n°3 (Site d'Espagnac) et sur la zone d'activités économiques « Girac – Moulins – Grézet »

Ces deux zones d'activités présentent des enjeux importants de densification et de renouvellement urbain à l'échelle de la collectivité. L'EPF interviendra en opportunité sur des entreprises vacantes ou en voie de l'être. 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 l'ensemble de ces projets, l'EPF pourra préalablement à une acquisition travailler avec la collectivité à la réalisation d'études pré-opérationnelles et en tout état de cause travailler de manière très précise sur les possibilités de sortie de l'opération, avec les opérateurs et la commune. Il pourra réaliser la démolition et dépollution du site dans le cadre de la convention.

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 présidé 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 nécessairement accordée 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.

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 précédera 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 l'issue de 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 les 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 les communes transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

4.6 - Suivi et évaluation

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/marchés) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Annexe 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-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation pourra être menée.

La Collectivité et l'EPF 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 :

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariales 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 précitera 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'habusier...) 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 inconvénients ou 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 2. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domains. 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 inscivant 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.

- * Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- * Dents creuses, 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 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-cadrage 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 questions

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 dérogeant, 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 prévoyant qu'est applicative 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-Domains ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

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 location

L'EPF pourra accéder des locations ou mises à disposition à des fins. 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 1, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements dotés en location à titre exceptionnel et transférés 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 ne 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 entassera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revient, 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 biens ou retarder les travaux.

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 revient.

La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, occupations 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.

Création 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.

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.

10.1.6. - 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, informé 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 engagé 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. - Achat/rachat

L'EPF n'assume 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 un droit 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 de surélevement, 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

(Convention opérationnelle EPF - Grand Argenteuil et CCP 16.15.004)

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 subs 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 structure 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 convention 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 précisées 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 liquidation des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la majoration 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 majoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

(Convention opérationnelle EPF - Grand Argenteuil et CCP 16.15.004)

En cas de cession directe de l'IEPF 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'IEPF. 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 descessionnaires.

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'IEPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens créés 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'IEPF 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'IEPF contribuera 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 faiblesse 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'IEPF,

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

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, 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'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 effectués 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.

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 localité 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 N.A).

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 Communauté d'Agglomération du Grand
Angoulême
représentée par son Président,
1:Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général.

Jean-François DAUREP,

Philippe GRALL

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

Annexes n°1 : Plan des différents périmètres d'intervention

* 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconnaissance 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 définit les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 3 500 habitants désignant les Principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cours 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 171 - NIC : TRCPRPT ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

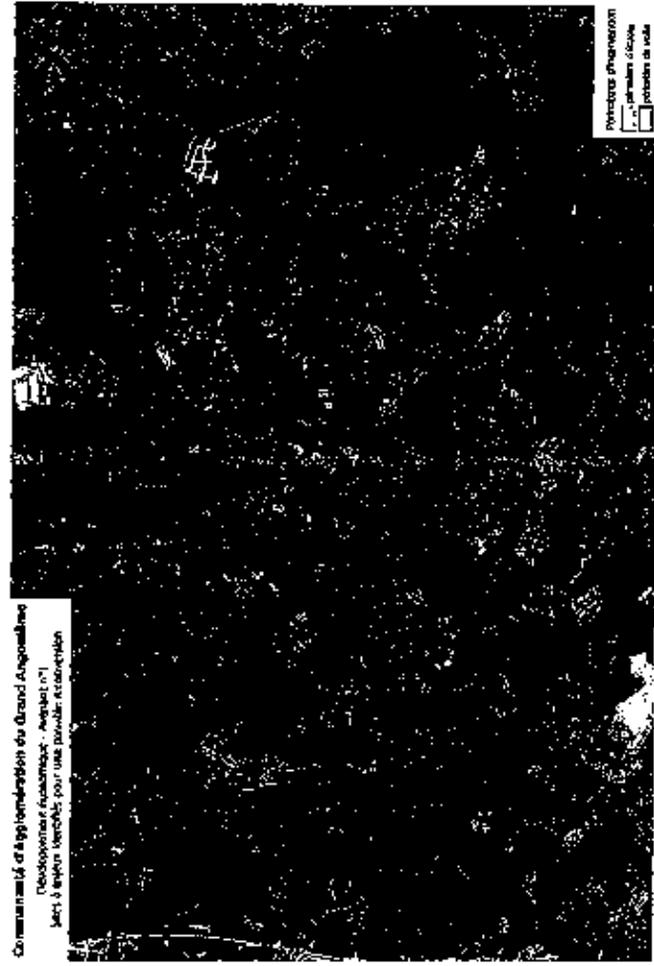
ARTICLE 14. -- RESILIATION DE LA CONVENTION

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 de 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 acquis par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême
 Développement économique - Augustin (N°1)
 Sites à enjeux identifiés pour une possible réaffectation



Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême
 Développement économique - Augustin (N°1)
 Sites à enjeux identifiés pour une possible réaffectation
 Modification proposée



Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

<p>Approbation de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CP 16-15-004 de stratégie foncière pour le développement économique et le traitement des friches d'activité avec Grand Angoulême (16)</p>

Dans le cadre de la convention opérationnelle adoptée par le conseil d'administration de l'EPF n°CA 2015-13 en date du 17 mars 2015 entre Grand Angoulême du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, un périmètre d'études et un périmètre de veille foncière ont été définis.

Seulement, Grand Angoulême souhaiterait aujourd'hui intégrer le secteur de Brousse Marteau, située à proximité des anciennes carrières Lafarge à La Couronne. La collectivité souhaiterait engager une opération de recyclage et de reconversion de ces anciennes carrières en vue d'y implanter éventuellement une nouvelle activité qui pourrait générer plusieurs dizaines d'emplois sur l'agglomération. A ce titre, il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification de l'article 2 en intégrant en périmètre de veille foncière sur le secteur de Brousse Marteau à La Couronne.

Ainsi, compte tenu de ce nouveau périmètre de veille foncière si cette opportunité de développement d'une activité économique sur ce site de Brousse Marteau se présentait, l'EPF pourrait alors intervenir en portage foncier.

Par ailleurs, au regard des dernières modifications apportées au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, de nouvelles dispositions relatives aux modalités de calcul du taux d'actualisation sont également à intégrer à cet avenant à la convention opérationnelle.

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° B-2015-*31*

Approbation de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-029 conclue entre l'EPF, la commune de Medis et la communauté d'agglomération de Royan Atlantique (17)

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014- 1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015.

Vu la convention n°CCA 17-14-029 signée le 9 février 2015,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'avenant N°1 à la convention projet n°CCA17-14-029 entre la commune de Medis, la communauté d'agglomération de Royan Atlantique et l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant N°1 à la convention.

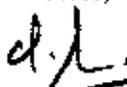
Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015

La Préfète,

 Christiane BARRET

**PRÉFECTURE DE LA RÉGION
DE POITOU-CHARENTES - SGAR
17, AVENUE BRAND
44000 NANTES CEDEX**

**AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE OPERATIONNELLE FONCIER
N°CCA 17-14-029**

ENTRE

LA VILLE DE MEDIS

ET

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

Entre

La Ville de Medis, dont le siège est situé, 1 place Paul Beau - 17 600 MEDIS- représentée par son maire, Monsieur Yvon COTTERRE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 8 décembre 2014

Ci-après dénommée « la Collectivité »

d'une part,

Le 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 de

Ci-après dénommée « CARA » ;

d'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comédiable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex. - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-79 en date du 9 décembre 2014,

Ci après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Projet

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°1 avec la commune de Medis

PRÉAMBULE

La convention initiale prévoyait uniquement un périmètre d'études qui n'auroit pas l'EPF à se porter acquéreur de propriétés à l'échelle de la commune. Toutefois, une opportunité d'acquisition s'est récemment présentée sur une propriété localisée en plein cœur de bourg et la collectivité souhaiterait que l'EPF puisse s'en porter acquéreur. Dans la mesure où d'autres opportunités d'acquisition pourraient se présenter désormais, il est convenu d'apporter des modifications aux périmètres de la convention opérationnelle.

Il est convenu donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendus nécessaire la modification de l'article 2 en intégrant un périmètre de veille foncière sur la zone agglomérée et de réalisation sur une propriété bâtie localisée au cœur même du centre-ville de Medis.

Le périmètre de veille foncière à l'échelle de la zone agglomérée permettra à l'EPF d'intervenir selon les opportunités foncières. Ces opportunités d'acquisitions pourront en effet être identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle que la commune de Medis va prochainement lancer en lien avec l'EPF.

Le périmètre de réalisation sur une propriété bâtie située en face de la mairie est à mettre en lien avec un projet commercial de type restaurant que la commune souhaiterait voir développer en centre-ville.

Par ailleurs, au regard des dernières modifications apportées au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, de nouvelles dispositions relatives aux modalités de calcul du taux d'actualisation sont également à intégrer à cet égard à la convention opérationnelle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 2.3 de la convention initiale.

2.3 Le périmètre de réalisation sur lequel les démarches d'interventions foncières sera engagée. Ce périmètre correspond au secteur « rouge » (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.

Le périmètre identifié dans la présente correspond aux projets suivants :

- **Parcelle 1 :** Opération de réinvestissement d'une propriété bâtie et d'une dépendance attenante dans le but de développer une opération mixte en cœur de bourg

Site : AL n°916 - 8 avenue du 4^{ème} Zouave - 670 m²

La commune souhaiterait réinvestir cette propriété dans une localisation idéale en face de la mairie de Medis dans le but éventuellement de développer une activité commerciale de type restaurant dans une dépendance de cette propriété bâtie. Par ailleurs, une offre de logements ou en services pourrait être développée dans l'habitation principale de cette propriété.

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Projet

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°1 avec la commune de Medis

ARTICLE 7.- LES CONDITIONS DE LA REVENTE

L'article 12.3 « Modalités de calcul du taux d'actualisation » est ainsi remplacé :

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

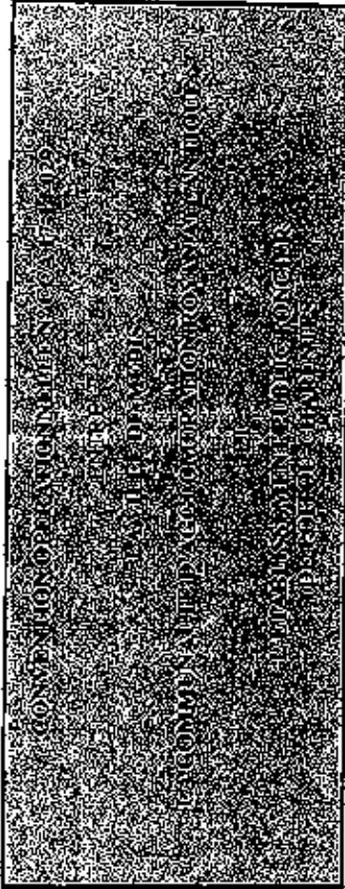
1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec tout commune de plus de 3500 habitants en leur EPC1, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPC1 sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des outils importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui déclina les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - 1% pour en zone U
 - 2% en zone AU ou NA
 - 3% dans les autres cas

projet

Document 2016 Communauté Urbaine de Metz - Les conditions de Metz

projet

Document 2016 Communauté Urbaine de Metz - Les conditions de Metz



6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer à minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent à minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles nouvelles honoraires foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5 et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Médas
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Yvon COTTIERE

Philippe GRALL

La communauté d'agglomération de Royan.
Représentée par son Président

Jean-Pierre TALLIEU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n° du

Annexe n°1 : Convention projet :

projet

Avis n°1 : Avis préalable favorable n°1 avec L. commune de Médas
V.1

Entre

La Ville de Médas, dont le siège est situé, 1 place Paul Beau - 17 600 MEDIS - représentée par son maire, Monsieur Yvon COTTIERE, autorisé à l'effet des présentes par la délibération DE2014_102 du conseil municipal en date du 8 décembre 2014,
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 la délibération CC-140332-F1 du Conseil Communautaire du 23 mai 2014,
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 POTIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-79 en date du 9 décembre 2014,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Commune de Médas - EPF - MEDIS n°CCA 17-14-029
Décembre 2014

AC

PRÉAMBULE

La commune de Médis 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 définit les principaux 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 de Médis souhaite s'engager dans une démarche de projet visant à imaginer la ville, sa structure et son fonctionnement pour les 20 prochaines années. En effet, la municipalité souhaite compter avec le recours systématique aux extensions urbaines et concentrer son développement sur ses espaces bâtis et les restructurer.

- Redynamiser le tissu économique du centre bourg en favorisant l'installation de commerces de proximité
 - Implanter de nouveaux logements (y compris des logements sociaux) en reconquête du bâti dégradé ou des dents creusées de son bourg
 - Créer une maison de retraite pérenne et implanter des cabinets médicaux
 - Redéfinir une entrée de ville marquante et densifiée en habitat
- En outre, la Commune fait appel à l'EPF afin de l'accompagner dans une démarche de rétroactivité foncier sur l'ensemble de son enveloppe-bâti et visant 4 axes :
- La définition et la précision des besoins de la commune en termes de logements et de développement de commerce de proximité. Cette étape devra aussi viser à définir de quelle emprise foncière la commune va avoir besoin afin d'accueillir les bâtiments accueillant ces activités
 - La recherche de foncier suffisant en renouvellement urbain (logements vacants ou dégradés, dents creusées, flèches commerciales ou industrielles) pour permettre de répondre aux besoins identifiés.
 - La réalisation, sur les fonciers identifiés, d'études préalables visant à établir des plans de compositions urbaines maîtrisés par la commune, à déterminer le prix d'acquisition du foncier, et à faciliter la sortie d'une opération.
 - L'acquisition des fonciers en renouvellement urbain par l'EPF pour le compte de la Collectivité et pour la réalisation du projet défini au préalable.

La Commune de MEDIS

Médis, commune résidentielle de la couronne périurbaine de Royan, compte en 2011, 2 771 habitants. Commune étendue, elle est composée de plusieurs dizaines de hameaux et lieux-dits dispersés et d'un bourg regroupant l'essentiel des services à la population. La commune est traversée et structurée par la

RN 150 reliant Saintes à Royan, sur laquelle des travaux d'aménagement sont prévus pour la période 2010-2030. L'aménagement de cette voirie en boulevard urbain est une opportunité de réajuster et de travailler sur le centre bourg de la commune dont le rayonnement est insuffisant à l'échelle d'une si grande commune.

De 1962 à 2006, la population communale augmente de manière exponentielle (+ 1602 habitants durant cette période, soit une multiplication de la population par trois), phénomène qui s'explique par l'intégration de plus en plus marquée à l'économie de la CARA et de la ville de Royan en particulier. Médis poursuit encore aujourd'hui sa croissance rapide, elle a gagné 200 habitants entre 2006 et 2011. A ce jour, 5 opérations de lotissements sont en cours et devraient encore faire augmenter la population de 15 à 20%.

France périurbaine de Royan, Médis dispose d'une population vieillissante mais le part de jeunes ménages actifs venus s'installer depuis 20 ans à la faveur de foncier moins onéreux et plus disponible n'est pas négligeable.

La croissance du parc de logements suit celle de la population. En effet, le nombre de logements présents sur la commune a été multiplié par 4 entre 1968 et 2011. Cette croissance se traduit non seulement par l'essor des résidences principales, mais aussi en raison de sa proximité avec la côte de l'augmentation du nombre de résidences secondaires (11,5% du total). Poussée par de nombreux programmes de constructions neuves et une tension du marché du logement, le part de logements vacants reste maintes fois (3,4%). Cependant, une hausse du nombre de ces logements, +46 depuis 1990, laisse entrevoir un délabrement du bâti ancien au profit des résidences actives.

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 » ;
- améliorer 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.

106

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'activités, 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 EPIC 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 espèces naturelles 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'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 énoncés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de revoilage du foncier, de rattrapage de rattachement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification, sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I. — CADRE GÉNÉRAL 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° 17-14-001 signée le 6 août 2014, conformément aux délibérations CC-140532-F1 du Conseil Communautaire du 23 mai 2014 et n° CA 2014-79 du conseil d'administration du 9 décembre 2014.

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

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 L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, de l'accession aidée à la propriété et également du logement pour les travailleurs saisonniers ;
- Le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines ou centres bourg et centres villes ;
- La densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourg et centres villes ;
- Le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales ; commerces, services, déplacement, culture... ;
- Une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;
- L'alimentation de l'observation du foncier

La convention cadre contient 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 entreprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

◆ Régler 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/pérennité 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 percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser des perceptions à l'EPF.

ARTICLE 2. — PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

126

La présente convention s'organise en deux temps. Dans un premier temps la détermination de périmètre d'études qui permet sur la base d'une veille active d'engager une démarche complète de référentiel foncier. Une fois, les besoins identifiés, les fuseaux sélectionnés et les projets arrêtés, un avenant à la présente convention viendra déterminer des périmètres de réalisation sur lesquels l'EPP pourra venir en acquisition.

2.1. Un périmètre d'études sur lequel la Collectivité et la CARA piloteront un référentiel foncier avec l'assistance de l'EPP.

Ce périmètre correspond au « tissu urbain bâti » (voir annexe)

La Collectivité et la CARA s'engagent sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPP réalisant les études. Cependant, les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité et de la CARA.

Le référentiel foncier a pour objet :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.

Conformément au PPI, l'EPP s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de génie foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.

- dans un troisième temps, sur les emplacements retenus, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'interventions de l'EPP.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPP, les études concernent prioritairement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPP. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet foncier des études.

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPP. Le montant est 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 commune au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPP en application du PPI.

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

Au vu des études déjà réalisées par la Collectivité et la CARA et des réflexions entamées, il peut être décidé de ne pas réaliser l'ensemble des étapes du référentiel foncier.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer et compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

La Commune a déjà identifié plusieurs projets qu'elle souhaite porter :



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

L'EPP 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.

Les principaux gisements de l'intervention de l'EPP, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPP a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence. La Collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPP, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme. Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études). Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non-réalisation ou de modification substantielle du projet.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

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 annuel à minima regroupant, l'EPC signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF et, en tant que de besoin, tous les porteurs associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sous accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- 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 et la CARA s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elles s'engagent 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, et signé par les signataires de la cette convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel 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 précédera 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 prévue 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 annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera aussi-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.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel est figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

Convention opérationnelle EPF - NCDP n°CCA15-14-005
Décembre 2011

Convention opérationnelle EPF - NCDP n°CCA15-14-005
Décembre 2011

ARTICLE 1 - 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 500 000€

La collectivité s'engage à garantir les engagements contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à lui demander en fonction de la réglementation en vigueur.

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 de 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 appropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation Toutefois en l'absence d'acquisitions, la convention sera immédiatement échu au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des affires retardés ils restent contraignants jusqu'à l'extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.

L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévu à l'article 12.3 pour le paiement des dédouanements prévus à cet article.

L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévu à l'article 12.3 pour le paiement des dédouanements prévus à cet article.

L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévu à l'article 12.3 pour le paiement des dédouanements prévus à cet article.

4.2 - Evaluation de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

L'acquisition de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption délégué au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'impact de l'intervention de l'EPF.

L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage et les éléments du projet défini lors de ce comité.

Signature

Signature

La Collectivité et le 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 le CARA transmettront à l'EPF toutes informations correspondantes au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2 - LES ETUDES PREALABLES

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

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

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerces, artisanat, activités médicales, sportives,...

Méthodologiquement cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/locataires) 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 ce qui concerne la question foncière.

La Collectivité et le CARA s'engagent à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire, ...) et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gestion foncière.

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité et le CARA, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites inutiles pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Biens creusés, Crue d'inondation, parcelle identifiable, 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 conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (plans de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- réaliser un pré-chiffrage du scénario d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

CHAPITRE 3 - L'ACQUISITION 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 systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

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'un appel à projet.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-dessus 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-Domai 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 procède 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'habiter...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à investir en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sens du premier degré à l'article 2, 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 MODALITÉS D'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires à demander l'avis des Domaines. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Sur les sites définis à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assistes foncières nécessaires à la réalisation du projet aménagé 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 débaissement, 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 points mentionnés à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de débaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de débaissement, 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 la 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

Consultation des documents de l'EPF - MCDG / CCN 17-14-179
Date: 06/08/2014

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 cette liste soit exhaustive) 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 par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

L'EPF gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges. Ces sommes viendront en diminution du prix de revente.

10.1.a. — Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupants

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. 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.

Création des locations et occupants

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 biens ou des conventions d'occupation en place pour donner congé aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositifs légaux, 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 propriétaires 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 toute autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que

Consultation des documents de l'EPF - MCDG / CCN 17-14-179
Date: 06/08/2014

« les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception nouvelle et dix-neuvième du 1, 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 toute 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 réinstaller dans les lieux lorsque l'immeuble est repris au 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'EPFF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPFF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il octroiera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revient, sauf à retenir 5% de leur montant en frais 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 sécuritaires des 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 ;
- Blaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propriété ;

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'EPFF, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtent un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPFF 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'EPFF 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 visitera le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPFF 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'EPFF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPFF

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'EPFF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective d'une démarche amiable afin de libérer les lieux et abriterait pas. A ce titre, l'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. - Assurances

L'EPFF 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'EPFF 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'EPFF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle conclurait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. - Déconstruction, démolition, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPFF

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 jugé opportun de préserver les bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant 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, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

Sur les entreprises qu'il a acquises, l'EPFF 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'EPFF 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 dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPFF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

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'EPFF 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 au fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, conformément aux dispositions réglementaires 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, l'EPF ou la collectivité assurera le jumelage en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

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.

Enfin, si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation 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 fiscale perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

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 réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession 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 par la Collectivité pour la désignation de ou des cessionnaires.

L'acquéreur prêtera 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 en cas de dénonciation, dans toutes les instances pénales 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 :

Commune de Villiers-le-Bel – 95065 – 01 33 14 14 20
Décembre 2014

- 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 élimine vis-à-vis des prix foncières 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 de prix de cession à la Communauté ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2104-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentes ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, auquel les recettes sont déduites, déduites 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 faillite 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'existe pas 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 dont 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.

Commune de Villiers-le-Bel – 95065 – 01 33 14 14 20
Décembre 2014

Pour le cas où certains éléments de dépenses 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 recette dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'ajustement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

Si, de son propre initiative, la collectivité se résout pas sur un des sites de périmètre de réalisation en projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ses engagements, elle est inconditionnellement redevable envers l'EPF en cas de remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la mitération foncière prévue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

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 déterminé suivant les seuils 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: imposition forfaitaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'attribution 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 définit les principes directeurs de l'EPF.

La Collectivité et les opérateurs respectent, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager pour: de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'iles opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la mitération des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de mitération foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

La Collectivité 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

Commune de Poitiers EPF 42005 n°CCA 171429
Octobre 2011

(Signature)

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 pourvu établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas du non-respect de ce délai, la Collectivité sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la 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° 1007 1860 0000 0010 0220 177 ouvert au nom de l'EPF.

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 acquies 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 **POITIERS**, le **9 Mars 2015**, en 4 exemplaires originaux

La Commune
De MEDIS
représentée par son Maire,

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

Commune de Poitiers - EPF 42005 n°CCA 171429
Octobre 2011

(Signature)

Yvan COTTIERRE



Philippe GRALL

[Handwritten signature]

La Communauté d'Agglomération Royan-Arbanque
représentée par son Président



Jean Pierre TAUREU

[Handwritten signature]

Annexes 1 - Convention Cudre

Annexes 2 : Plans des différents périmètres d'intervention

Avis préalable favorable du Comptable Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/39 en date du 5 décembre 2014.

Commissaire Général des EP - MESSIS n° CCA 1514-20
Décembre 2014

[Handwritten signature]

Commissaire Général des EP - MESSIS n° CCA 1514-20
Novembre 2014

[Handwritten signature]



**CONVENTION CADRE N° 17 - 14 - 001
RELATIVE À LA POLITIQUE DE L'HABITAT**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
ROYAN ATLANTIQUE**

ET

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

ENTRE

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est - 107, Avenue de Rochefort - 17201 ROYAN Cedex - représentée par Monsieur Jean-Pierre TALLIERU, son Président, dûment habilité par la délibération du Conseil Communautaire n° CC-140523/F1 du 23 mai 2014,

Ci-après dénommée « Communauté d'Agglomération » ;

ET

D'une part

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de droit à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Consulaire - 15-23 Boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 POUILLEY Cedex - représenté par Monsieur Philippe CHALLI, son directeur général, nommé par arrêté préfectoral du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2014-014 en date du 04 mars 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

Convention N° 17 - 14 - 001
Juin 2014

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

Située dans le département de la Charente-Maritime, entre les estuaires de la Sèvre et de la Cironne, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) englobe 14 communes. Elle compte près de 79 000 habitants au 1^{er} janvier 2014.

Sa localisation sur la côte atlantique et la qualité de son cadre de vie en font un territoire attractif. Ainsi la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique voit-elle sa population croître bien que les jeunes quittent le territoire. La pression foncière est forte et les prix du foncier élevés. L'étalement urbain est à l'origine et engendre une augmentation du nombre des déplacements.

Le 4 février 2008, le Conseil communautaire adopte le premier Programme Local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération. Dès lors, elle a pu attirer toute attention sur les logements locaux publics, très faiblement représentés dans le parc de résidences principales. La forte participation de la Communauté d'Agglomération au financement des programmes de logements sociaux a ainsi permis d'amorcer le développement du parc de logements sociaux aidés. Il reste néanmoins à développer, presque d'une part, 85 % des logements du territoire peuvent prétendre à un logement social et que, d'autre part, 6 communes sont concernées par les dispositions des lois SRU et DALO codifiées dans l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans le cadre de sa politique du logement d'intérêt communautaire, la Communauté d'Agglomération participe également à l'occupation aidée à la propriété pour les ménages à revenus modestes. A travers son adhésion au programme « Habiter Mieux » et l'implication de son Espace Info Energie, elle agit pour la réduction de la précarité énergétique des propriétaires occupants à faibles revenus conformément au Plan Climat-Energie Territorial approuvé le 24 mai 2013.

La constitution de réactifs fonciers est également mise en œuvre.

Afin de poursuivre l'action de la Communauté d'Agglomération dans le domaine de l'habitat, le Conseil communautaire a par délibération de 27 juin 2013 :

- prescrit l'élaboration du second PLH ;
- protégé le PLH adopté en 2008 jusqu'à l'adoption du second PLH prévu en 2015.

Pre

Commune de Médis
Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètres d'intervention

□ périmètre de voirie

■ périmètre de rotation

▤ périmètre de rotation (600 m²)

Commune de Mâlis
Révisé le 17/05/2004 de TDR



Planification d'urbanisme
projet de loi
projet de loi de décrets (N, S, A, G)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

<p>Approbation de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-029 conclue entre l'EPF, la commune de Medis et la communauté d'agglomération de Royan Atlantique (17)</p>
--

La convention initiale prévoyait uniquement un périmètre d'études qui n'autorise pas l'EPF à se porter acquéreur de propriétés à l'échelle de la commune. Toutefois, une opportunité d'acquisition s'est récemment présentée sur une propriété localisée en plein cœur de bourg et la collectivité souhaiterait que l'EPF puisse s'en porter acquéreur.

En conséquence, la convention entre dans sa deuxième phase, d'intervention foncière. Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification de l'article 2 en intégrant un périmètre de veille sur la zone agglomérée et de réalisation comprenant une propriété bâtie localisée au cœur même du centre-ville de Medis.

En parallèle, la commune de Médis et l'EPF travaille à la réalisation d'une étude foncière visant à structurer le développement de la commune. En effet, cette commune située en arrière de la Ville de Royan propose une structure urbaine très détendue. L'urbanisation s'est faite au gré des lotissements successifs. Actuellement 5 lotissements sont en cours de réalisation sur la commune qui devra ainsi atteindre plus de 3 500 habitants.

La commune souhaite pouvoir organiser et structurer son développement centré sur un développement du centre bourg et le lien avec les hameaux et extensions successives.

La convention initiale prévoyait uniquement un périmètre d'études qui n'autorise pas l'EPF à se porter acquéreur de propriétés à l'échelle de la commune. Toutefois, une opportunité d'acquisition s'est récemment présentée sur une propriété localisée en plein cœur de bourg et la collectivité souhaiterait que l'EPF puisse s'en porter acquéreur. Dans la mesure où d'autres opportunités d'acquisition pourraient se présenter désormais, il est convenu d'apporter des modifications aux périmètres de la convention opérationnelle.

Le périmètre de veille foncière à l'échelle de la zone agglomérée permettra à l'EPF d'intervenir selon les opportunités foncières. Ce périmètre de veille foncière se substitue au périmètre d'études établi dans le cadre de la convention d'origine. Ces opportunités d'acquisitions pourront en effet être identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle que la commune de Medis va prochainement lancer en lien avec l'EPF.

Le périmètre de réalisation sur une propriété bâtie située en face de la mairie est à mettre en lien avec un projet commercial de type restaurant que la commune souhaiterait voir développer en centre-ville.

Par ailleurs, au regard des dernières modifications apportées au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, de nouvelles dispositions relatives aux modalités de calcul du taux d'actualisation sont également à intégrer à cet avenant à la convention opérationnelle.

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° B-2015-*32*

Approbation de l'avenant n°2 à la convention projet n°CP 17-09-001 conclue avec la Commune de Sainte-Soulle (17)

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-6,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015.

Vu la convention n°CP 17-09-001 signée le 14 décembre 2009,
Vu l'avenant n°1 signé le 28 juin 2012,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet d'avenant n°2 à la convention entre la Commune de Sainte-Soulle et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015

La Préfète,



Christiane BARRET



PREFECTURE DE LA REGION
POITOU-CHARENTES
Place Arsène Dreyfus - SGAR
85021 POITIERS CEDEX

AVENANT N°2 À LA CONVENTION DE PROJET
N° CP 17 - 09 - 001

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTE SOULLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Sainte Soulle, dont le siège est 39, rue de l'Aunis - 17220 Sainte-Soulle, représentée par son maire, Monsieur Christian GRIMPET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal n° en date du 24 novembre 2009,

Ci-après dénommée « la Collectivité » :

et

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015... du

Ci-après dénommé « l'EPF » :

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de pôle petite enfance et de densification du centre-bourg envisagé par la commune de Sainte-Soulle, une convention de projet « centre bourg » a été signée le 14 décembre 2009 (annexe n°1) entre l'EPF et la Commune.

Dans ce cadre, l'EPF a acquis le foncier nécessaire à la réalisation de ce projet et l'a cédé à la Commune qui a depuis, réalisé son projet d'équipement public. Parallèlement, l'EPF a acquis un autre terrain d'environ 6200m² en centre-bourg, afin de permettre la réalisation d'une opération de logements 100% sociale, conformément à la prescription du PLU sur cette entreprise.

A cette fin, l'EPF a mené les diagnostics nécessaires à la préparation d'une opération de logements (géotechniques, archéologie préventive etc.) et en concertation avec la commune, a mené une consultation d'opérateurs sur la base d'un cahier des charges élaboré ensemble.

Cette consultation a permis à la Commune de retenir l'offre d'un bailleur social, qui projette la réalisation de 39 logements sociaux, de typologie variée (logements collectifs, intermédiaires, et individuels).

La convention arrivant à échéance, il convient de la prolonger pour une durée de 15 mois, afin de permettre au bailleur retenu par la Commune d'obtenir ses droits à constructif et de préparer son chantier.

Il convient en outre d'actualiser les modalités de la convention au regard du programme Pluriannuel d'intervention de l'EPF, en vigueur depuis 2014, notamment sur le volet des études.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 1, 3 et 15.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.
Et conséquemment, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule :

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, 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 planification foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires, dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des BPCJ qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ;
- contribue à 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, et complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation urbaine ou de densification sont prioritairement accompagnés.

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du

risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conciliera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 5. ETUDES

Les Etudes

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5 avec le numéro 5.1

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (études de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.



Ces éléments permettent à la collectivité de façon objective de déterminer la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise

ARTICLE 3. MODIFICATION DE L'ARTICLE DUREE DE LA CONVENTION

L'article 15 est ainsi rédigé :

La convention est échu au 31 mars 2017.

La Commune et l'EPF s'engagent à veiller à ce que l'opérateur retenu respecte le calendrier de réalisation du projet proposé dans son offre :

- Modification municipale	Mars 2015
- Etablissement mandat de mission d'entre	Mars 2016
- Etablissement dossier PL (niveau APS)	Mars 2016
APD	Mars 2016
- Payés	Mars 2016
- Choix entreprises	Mars 2016
- Hébergement aménagement et tranchée 1	Mars 2016
- Durée travaux aménagement et tranchée 1	Mars 2016
- Durée travaux tranchée 2	Mars 2016

La cession du foncier devra ainsi être réalisée au plus tard le 15 décembre 2016.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de SAINT SOULLE, représentée par son Maire,

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

Christian GRIMPRET

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Economique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON

n° du

Annexe n°1 - Convention projet : CP 17-09-001

**CONVENTION PROJET
N° CP 17-09-001**

ENTRE

**LA COMMUNE DE
SAINT-SOULLE**

ET

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

Faire

La Commune de Saint Soulle, dont le siège est - 39, rue de l'Aunis - 17220 Saint-Soulle, représentée par son maire, Monsieur Christian GRIMPRET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal n° en date du 24 novembre 2009,

Ci-après dénommée « la Commune » ;

et

d'une part,

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comptable, 19-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration, n° CA 2009 22 en date du 1^{er} décembre 2009,

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

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 (EPIC), un service départemental collectif, dont la mission est d'acquiescer et d'assurer le portage de biens bâtis sur le territoire régional.

L'EPF PC, 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.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur deux principes directeurs :

- l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- l'EPF PC assure un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- l'EPF PC insère ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, passés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour assurer son action dans le durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la réalisation d'un projet :

- la phase d'anté-projet foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou associatifs (établissement d'un projet de territoire) ;
- la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

CS

La Commune de Sainte Soule

Située à 12 kilomètres de La Rochelle, Sainte-Soule est une commune rurale du canton de La Ferté, membre de la Communauté d'Agglomération de la Région de La Rochelle, dont la population a fortement progressé ces dernières années. De 2 653 en 1999, la population communale est passée à 3 285 habitants au dernier recensement. Les prévisions continues dans le Plan Local d'Urbanisme conduisent à une évolution maîtrisée de la population tout en permettant son renouvellement. La moyenne des naissances sur les 3 dernières années s'élevait à 19 enfants et celle des décès scolaires dans le bourg à 388 (3/11 ans).

Les structures d'accueil des enfants sur la commune et en particulier sur le centre-bourg sont confrontées actuellement à d'importants problèmes de grandeur, de qualité, de sécurité. Le seul bâtiment réellement dédié est l'ancien logement de la directrice de l'école Girardet de 100 m² qui sert à la fois d'accueil périscolaire, de restaurant pour les enfants des classes maternelles, de centre aéré les maternels et pendant Les vacances, de lieu d'activités pour les résidents ou assistantes maternelles. Ce bâtiment est par ailleurs d'un accès difficile en raison de l'importance de la circulation de transit sur la voie.

La création en novembre 2007 d'un Réseau d'Assistants Maternels Parents Bénévoles (RAMPB) a encore accentué le besoin d'un équipement adapté, facile d'accès et sécurisé.

La commune ne possédant aucun terrain constructible, souhaite acquérir une parcelle à proximité immédiate des groupes scolaires maternel et élémentaire. Cette parcelle est classée par la nouvelle voirie dénommée "Rue de Saintonge" qui à terme constituera une voie de desserrement du centre-bourg, aménageant ainsi la sécurité sur la rue de l'Annie.

Le projet de construction de cette structure "Espace Enfance" devra regrouper en un seul lieu toutes les activités liées à l'enfance et satisfaire les besoins :

- du Réseau d'Assistants Maternels Parents Bénévoles, qui est une structure incontournable avec la commune de Dongennes sur Mer ;
- de locaux périscolaires, déposés par le Centre Socioculturel Dongennes/Sainte-Soule ;
- du centre de loisirs dont le fonctionnement est confié au Centre Socioculturel Dongennes/Sainte-Soule pour les maternels, petites et grandes vacances ;
- des deux associations d'assistantes maternelles.

La municipalité a en outre le volonté de construire un ensemble exemplaire voire pédagogique en matière de qualité environnementale. Cette réalisation permettra également dans un avenir proche de redéployer les locaux et les activités sur la commune notamment :

- le transfert et la mise aux normes de la bibliothèque dans les locaux du bâtiment actuellement occupé par les activités liées à l'enfance et qui vont se trouver libérées
- l'agrandissement de la mairie dans les locaux de la bibliothèque libérés.

Par ailleurs, la commune souhaite mettre en vente foncière un terrain contigu à des futurs aménagements, susceptibles de supporter un projet d'habitat, notamment de logements sociaux.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment de l'axe relatif au foncier pour la réalisation d'équipements locaux et pour l'habitat notamment l'habitat social.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013.

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire une opération foncière visant principalement la réalisation d'un équipement public au bénéfice de l'aménagement et du développement durable du territoire.

CS

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs poursuivis par la Commune et l'IEFF PC ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'IEFF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations s'étant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'IEFF PC et de la Commune.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'IEFF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur :

- l'aménagement d'un équipement structurant : « l'Espace Enfance » ;
- veille foncière pour une opération plus lointaine portant notamment sur de l'habitat.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir :

- périmètre de réalisation foncière (périmètre rouge) : la parcelle cadastrée A1 n° 639, située en zone UB du PLU ;
- périmètre pré-opérationnel (périmètre vert) : la parcelle cadastrée A1 n° 229, située en zone AU1J du PLU.

Le plan et les règlements PLU correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRAINTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

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

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

4.2. Les engagements de la Commune

La Commune s'engage à :

- arrêter l'équipement structurant "Espace Enfance" ;
- promouvoir l'habitat social en concertant sa réalisation à un bailleur ou promoteur social en liaison avec le Communauté d'Agglomération de La Rochelle ;
- volontariser à l'IEFF PC, les DDA, sur l'ensemble du territoire de la commune,
- déléguer à la CAA La Rochelle de déléguer à l'IEFF PC, le DPU dans elle est titulaire sur l'ensemble les parcelles du périmètre ;
- Délivrer les autorisations d'urbanisme, dans le respect des engagements pris dans la présente convention ;
- transmettre à l'IEFF PC les éléments permettant de résoudre la présomption.

Convention Projet IEFF PC - Suite 2006 n° CP 17 - 05 - 001
14 décembre 2009

- préciser les éléments contractés pour la réalisation de l'opération par l'IEFF PC ;
- rechercher elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'IEFF PC dans les conditions précisées à l'article R.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de leur projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'IEFF PC peut demander la réalisation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de réalisation (article 16) interviennent alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'IEFF PC et les biens éventuellement acquis.

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens acquis par l'IEFF PC à respecter les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et à son coût des charges. Dans le cas contraire, la Commune déboursera l'IEFF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la mise en œuvre des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

4.3. L'engagement de l'IEFF PC

L'IEFF PC assure en collaboration avec la Commune :

- les études et certains ouvrages d'œuvre ;
- l'acquisition à l'amiable, par présomption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- la remise des plans à la Commune ou à l'opérateur désigné ;
- l'information de la Commune par la transmission d'une copie des actes de vente des biens acquis ;
- la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier provisionnel annuel figurant les biens portés par l'IEFF PC dans le cadre de la présente convention

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES PRÉ-ALABLES

S'agissant d'une phase de réalisation foncière, les études, sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'IEFF PC porteront sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- recherche et identification des comptes propriétaires ;
- estimation financière des biens ;
- évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'ajuster l'action foncière retenue au cas par cas.

ARTICLE 6. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs énoncés à l'article 2, de la présente convention, l'IEFF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des modalités nécessaires à l'opération dite « Espace Enfance ». Equipements publics et habitat social n, sur le territoire communal, incluant dans le périmètre d'acquisition figurant dans l'annexe n°2 (périmètre de réalisation foncière).

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant en application des dispositions figurant dans le décret 86-453 du 14 mars 1986. Les acquisitions effectuées par l'IEFF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domexpo ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'IEFF PC s'engage à transmettre à la Commune, la copie de l'acte d'acquisition du bien, dont il s'est porté acquiescenteur dès sa signature.

Convention Projet IEFF PC - Suite 2006 n° CP 17 - 05 - 001
14 décembre 2009

CS RT

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune informera l'EPFF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre d'intervention.

L'EPFF PC envisagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du Maire de la Commune ou de la personne désignée à cet effet, en la présence d'un adjoint délégué dans l'ordre du tableau sur les emplacements techniques et futuraires d'acquisition des biens situés au périmètre de réalisation foncière.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. A défaut, l'EPFF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le maire de la Commune ou le Conseil municipal, demandera à la Cda La Rochelle de déléguer à l'EPFF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.2122-22, 15° et L.2122-23 du Code Général des Collectivités

La Commune :

- fournira à l'EPFF PC l'ensemble des délibérations des conseils municipal et communautaire instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPFF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- transmettra à l'EPFF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'acheter (DIA) du pétitionnaire concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- communiquera à l'EPFF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPFF PC demande l'avis de France-Durand. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et au prix à proposer.

Cependant, tous des délais réglementaires très courts liés aux décisions de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Commune ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une présentation à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non-radiation à la vente, l'EPFF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra s'appuyer sur un avocat.

6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation :

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis au projet nécessitent une exécution foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, la Commune en partenariat avec l'EPFF PC et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dispose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPFF PC peut être le bénéficiaire de l'avis de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'exécution de la procédure. A ce titre, l'EPFF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

CG 05

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

Il est précisé que l'EPFF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intervenues à son encontre par ses tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFF PC

Dans l'intérêt de leur revenu, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER. Pourvu qu'elles soient en mesure d'assurer la gestion foncière.

Les biens n'étant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPFF PC seront prioritairement mis à disposition de la Commune.

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

ARTICLE 8. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

8.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF PC. Ce rachat effectuera dans le respect des principes, des cahiers des charges et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession, à la demande de la Commune, à toute autre personne physique ou morale, sera nécessairement liée par acte notarié et fera l'objet au préalable d'une délibération du conseil municipal. La Commune aura au préalable satisfait le cas échéant aux obligations de mise en concurrence.

L'acheteur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il pourra des servitudes actives et supportera celles passives. Pour les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la Commune feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPFF PC et par la Commune précisant les droits et obligations du preneur et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle approuvée par la Commune. En outre, dans le cadre de missions à un tiers prévu à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges de cessions des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'habitat, en terme de densité, de mixité et de formes HQE pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A ce titre, l'EPFF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le concessionnaire. Ce dernier garantira la bonne exécution entre ces éléments et le futur cahier des charges de cession.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, la Commune dédomagera l'EPFF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

8.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPFF PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix foncières 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 sera distingué :

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

CG 05

Les modalités de détermination du prix de cession à la commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-08 du Conseil d'Administration du 12 juin 2009 et présentées ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF JC, déduit les recettes soit cédibles (dépendes 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 ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le montant des études de faisabilité réalisées sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- le montant des travaux réalisés par l'EPF JC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bien ;
- les frais de fiscalité liés à la vente éventuellement supportés par l'EPF JC ;
- les frais de structure correspondants à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF JC, plafonnés à 20 000 € ;

- le solde au compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF JC, de bien objet de la vente
- Recettes : loyers perçus, subventions évaluable, ...
- Dépenses :
 - * Impôts et taxes
 - * Assurances
 - * Les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

Les frais nets d'actualisation correspondent à :
- pour les opérations à vocation d'urbanisation :

- * 0,5 % en zone U ;
- * 1 % en zone AU ;
- * 2 % dans les autres cas.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité. Il est majoré de 0,5% pour les conventions établies directement avec une commune.

⁽¹⁾ Les frais financiers sur 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 JC.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des faits de gestion engagés par l'EPF JC pour assurer la gestion des biens mis en régie d'où sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF JC, pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les fruits et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

ARTICLE 2. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Commune se libère entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF JC dans 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'inscription collée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code de procédure civile, des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communaux, départementaux, régionaux et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

CG 14

En cas de non-respect de ce délai, la Commune sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux mensuel de la FCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de rachat tel que défini à l'article 8.2.

Les sommes dues à l'EPF JC seront versées au crédit du compte n° 10071 86004 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF JC.

ARTICLE 10. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PRATIQUE

Le « comité de pilotage projet » (article 11.2) réalisera un bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF JC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précèdera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement justifié par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

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

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention sera révisée dans les conditions prévues à l'article 16.

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 JC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 11. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Commune, l'EPF JC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Maire de la Commune ou son représentant, et l'EPF JC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPF JC pour :

- évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables de contenu des missions ;
- proposer la poursuite ou non de la présente convention en fonction de l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPF JC.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à accompagner régulièrement l'avancement de l'élaboration des documents de nature publique, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF JC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

CG 14

Une première phase porte sur une durée de 3 ans. En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des revenus devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 31/12/2012.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant le cas échéant des biens, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au calibrer des charges.

Ces mises, onts pourront toutefois être prolongées par un avenant à la convention projet (période, durée du portage foncier, ...), après validation par le conseil municipal et l'EPF PC en cas de nécessité.

ARTICLE 16. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précitées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation par les deux parties.

ARTICLE 17. - CONVENTIONS

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.

C9 DT

ARTICLE 12. - LA TRANSMISSION DES BONNIERS NUMÉRIQUES

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

L'EPF PC maintiendra en permanence les données de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent. En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (répertoires, fichiers, cartographies, ...)

ARTICLE 13. - L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

13.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à six cent quarante mille euros (640 000 €).

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

L'EPF PC répartira le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, en l'absence de l'EPF PC de débourse pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

13.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune s'engage, pour les dossiers respectant le calibrer des charges :

- réalisation de bâtiment aux normes environnementales ;
- projet d'habitat jeune favorisant la mixité sociale ;
- la garantie (et emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- le rachat par elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPF PC dans des conditions précitées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention

ARTICLE 14. - L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèle nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, ... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du Code des Marchés Publics.

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

ARTICLE 15. - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 6 ans, à compter de la date de signature du présent.

C9 DT

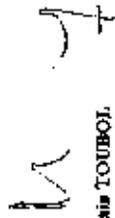
Fait à SAINT-SOULÉ, le 14 décembre 2009, en 3 exemplaires originaux

La Commune
de SAINT-SOULÉ
représentée par son Maire,



Christian GRIMPRET

L'Établissement Public Foncier
de Puyfou-Charentais
représenté par son Directeur Général,



Alexis TOUBOI

Avis préalable favorable du
Contrôleur Général
Économique et Financier
en date du 25/12/09

Jacques CLAUDÉ

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

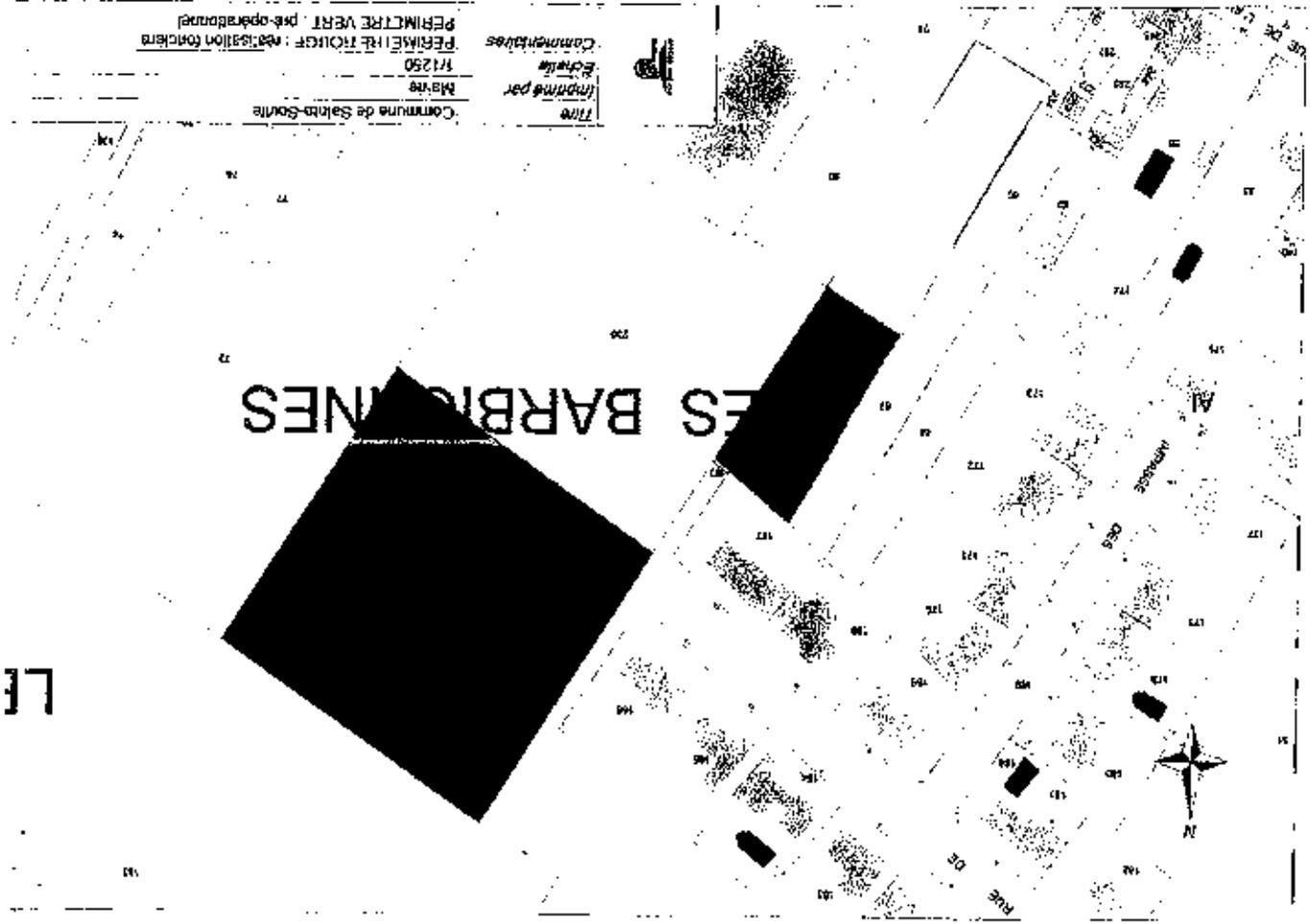
Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

ANNEXE

N° 1

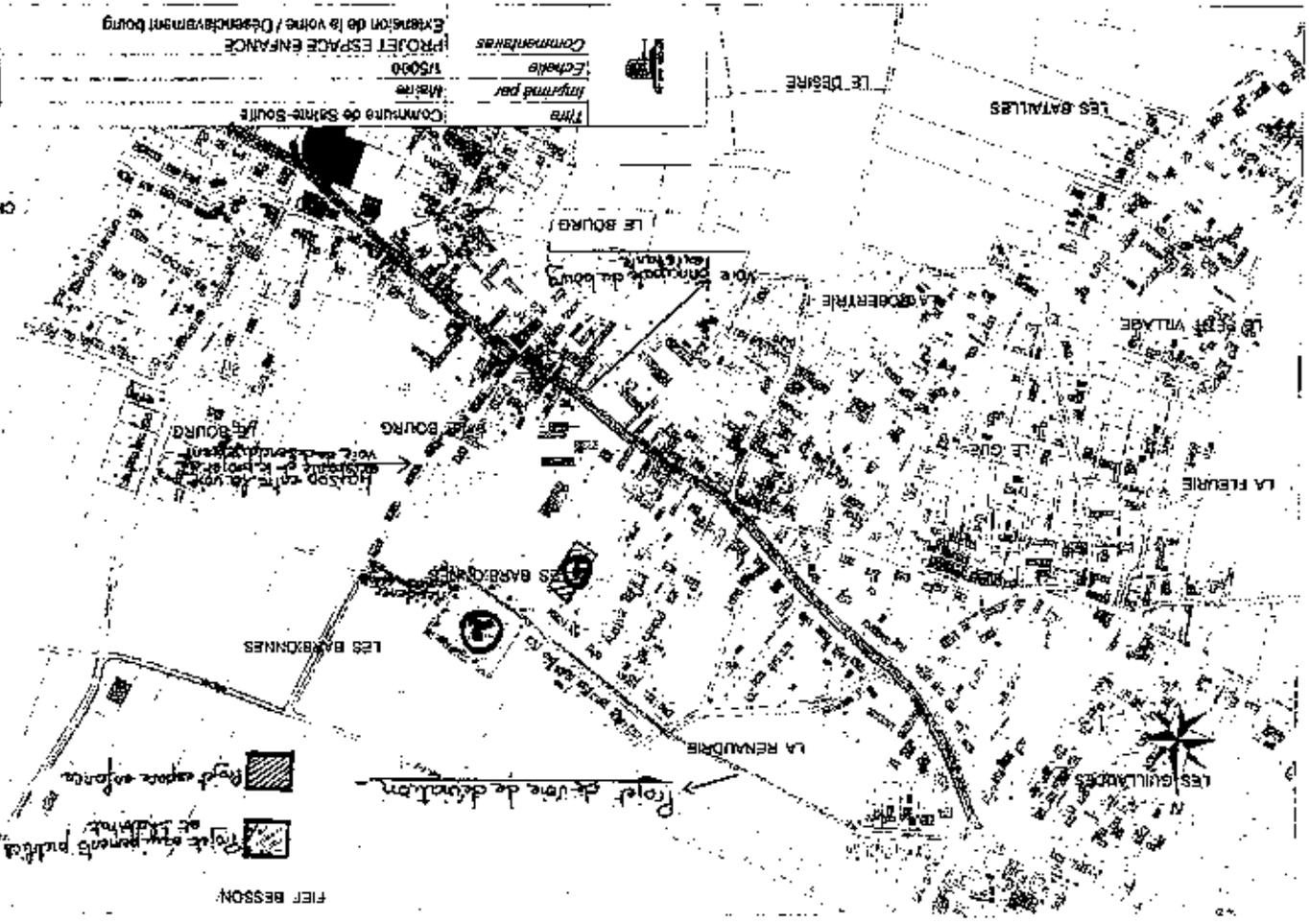
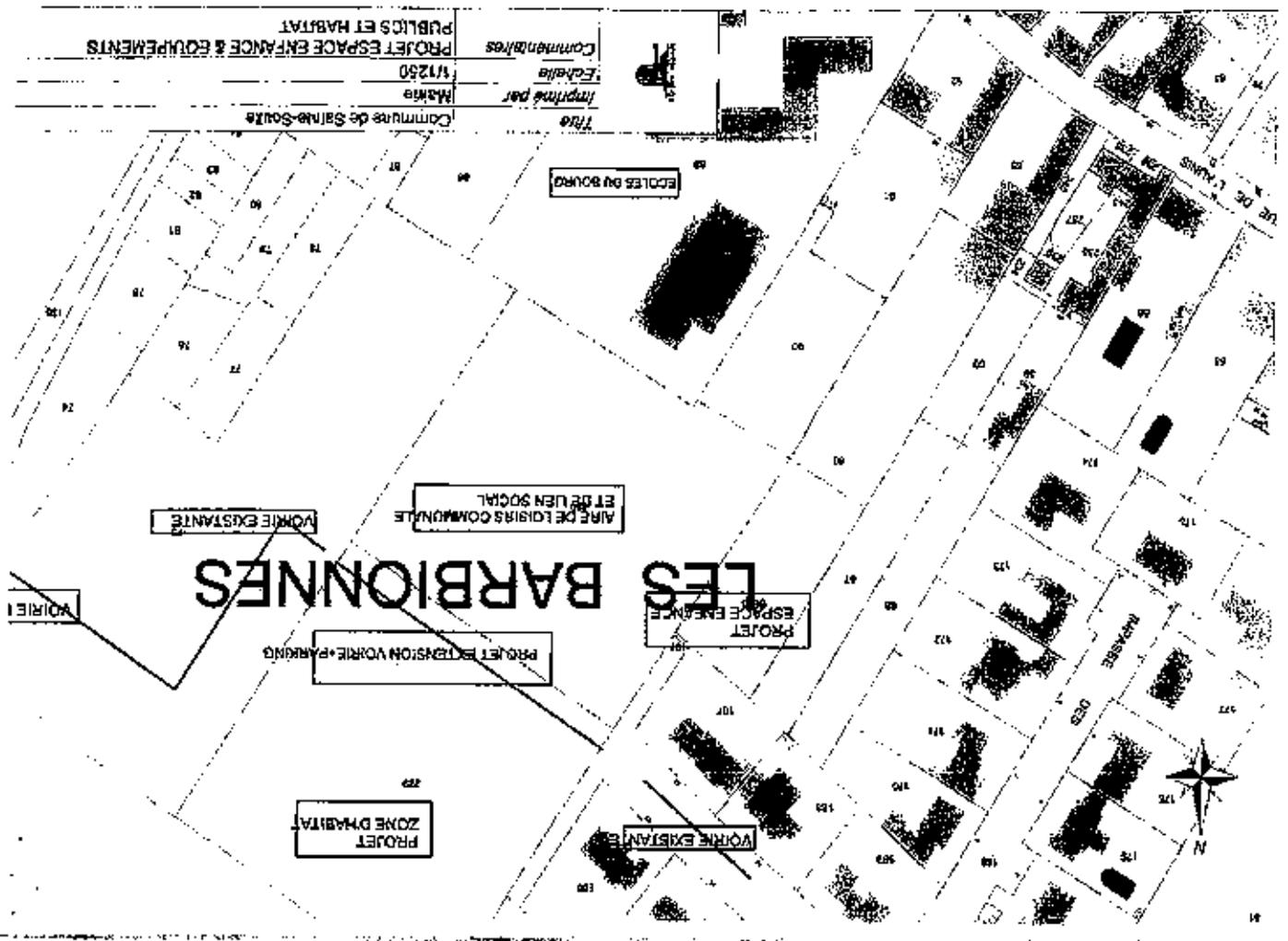


Espace enfance &
Equipements publics et habitat



PLAN DE
ZONAGE
 DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME

ESPACE ENFANCE / BOURNEMENTS PUBLICS & HABITAT



Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF PC)

Modes liés de mise à disposition des biens acquis

Article 1 :

L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition. L'EPF PC assume, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'imégralité des charges, ses éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

Article 2 :

Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Commune dressent contrajectivement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la Commune.

Article 3 :

Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 1815 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en élire tous les accès, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF et de la Commune.

Article 4 :

La mise à disposition intervient dès le date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

Article 5 :

La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres de toute jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révoquée. Elle peut transférer de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire (assurances, taxes foncières).

À compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courants.

Article 6 :

La Commune ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

Convention

EPF PC n° C

Convention

EPF PC n° C

Article 7 :

La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques affectées aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais tenu en cause à ce sujet.

La Commune se désiste de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 8 :

La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au grand-entretien du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.

En cas de sinistre, l'EPF PC agit, occupation sauvée ou dégradation assurée des biens, de quelque nature que ce soit (accidentelle, non accidentelle...), la Commune alerte l'EPF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

Article 9 :

Dans le cas particuliers où la Commune souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC émettra ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une rénovation sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention pour l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

Occupation des biens

Article 10 :

Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Commune reprend à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant au bailleur dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, réhabilitations, liges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou contentieux par elle par la suite.

Article 11 :

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoquée. Les occupants sont préalablement acceptés par l'EPF PC. Elles ne peuvent d'aucun droit ou manière dans les lieux ou les locaux révoqués. En conséquence, lors de la reprise par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

Article 12 :

La Commune juge et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quitus, d'après copie, expédition des occupants.

La Commune remet à l'EPF PC une copie de l'état d'occupation d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

Convention

EPF PC n° C

Convention

EPF PC n° C

Article 13:
La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie reconnue solvable, qui garantit les risques des locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 14:
La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit statuer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la reprise par l'EPF PC, sauf accord après avis de l'EPF PC et la Commune.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15:
La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de signature de la convention opérationnelle.
En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

Article 16:
La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.
Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC et par la Commune. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le détail ainsi que la Commune doit remettre à l'EPF PC l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

Article 17:
Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans la cadre des conventions de mise à disposition (article L. 147-6 du Code Rural).

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013



AVENANT N°1
À LA CONVENTION DE PROJET
N° CP 17 - 09 - 001

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTE SOULLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Sainte Soulle, dont le siège est - 39, rue de l'Aunis - 17220 Sainte-Soulle, représentée par son maire, Monsieur Christian GRIMPRET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 5 juin 2012.

ci-après dénommée « Commune ».

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 - Immeuble Le Comtable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70472 46011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délégation du Conseil d'Administration n° CA - 2012 - 13 en date du 5 juin 2012.

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part,

(Signature)

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un équipement structurel - "Espace Fairface" et d'une opération plus légère portant sur de Thoubial, la Commune de Sainte-Souille et l'Établissement Public Foncier de Pau-Chartrons ont conclu, le 14 décembre 2009, une convention projet (annexe n°1).

Le projet de construction de l'espace enfance permettra le regroupement en un seul lieu toutes les activités liées à l'enfance et satisfait les besoins :

- du Réseau d'Associations Maternelles Parents Enfants, qui est une structure intercommunale avec la commune de Dompière sur Mer ;
- de l'accueil périscolaire organisé par le Centre Socioculturel (Dompierre/Sainte-Souille) ;
- de centre de loisirs dont le fonctionnement est confié au Centre Socioculturel Dompierre/Sainte-Souille pour les vacances, petites et grandes vacances ;
- des deux associations d'assistances maternelles.

Dans un second temps, cette réalisation permettra une redistribution de locaux et d'activités sur la commune localement :

- le transfert et la mise aux normes de la bibliothèque dans les locaux du bâtiment actuellement occupé par les activités liées à l'enfance ;
- l'agencement de la mairie dans les locaux de la bibliothèque libérés.

Une opération d'habitat, portant notamment sur du logement social est également à l'étude sur le terrain objet de la vente foncière.

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC prévu au titre de la convention est plafonné à six cent quarante mille euros (640 000 €)

Il apparaît que cet engagement doit être légèrement adapté pour permettre l'acquisition de la parcelle objet de la vente foncière, rendant nécessaire la modification de l'article 13.1.

Pas ailleurs, la durée contractuelle maximum d'exécution de la première phase de la convention d'une durée de trois ans s'achève en décembre 2012. Sa durée maximum, avenants successifs inclus est fixée à 6 ans, à compter de la date de signature convention initiale. Compte tenu de l'état d'avancement des acquisitions et de la réflexion de la Commune sur le projet, il convient de prolonger la durée de la convention pour trois années supplémentaires dans la limite du délai initialement prévu et de modifier en conséquence l'article 13 de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte la modification de l'engagement financier de l'EPF PC et la prolongation de sa durée d'exécution.

ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

13.1. L'engagement financier de l'EPF PC

L'article 13.1 de la convention ci-dessus citée est ainsi modifié :

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à six cent soixante mille euros (660 000 €).

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

L'EPF PC reprendra le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura obtenu. Dans le cas où l'EPF PC ne détient pas l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

ARTICLE 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

L'article 15 de la convention ci-dessus citée est ainsi modifié :

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 6 ans, à compter de la date de signature de la convention initiale.

Après une première phase d'une durée de 3 ans, il est convenu de prolonger la période d'exécution de la convention d'une durée de trois ans supplémentaires. La période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de cette nouvelle durée, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des ventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 14/12/2015.

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

- acquisition et reversement des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au calcul des charges.

Ces missions pourront toutefois être prolongées par un avenant à la convention projet (première, durée du portage foncier, ...), après validation par le conseil municipal et l'EPF PC en cas de nécessité.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Sainte-Souille, le 14 décembre 2012, en 3 exemplaires originaux

La Commune de Sainte-Souille
représentée par son Maire.



Christian GRIMPET

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général.

Alain FOUSOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
N° 2012 / 15 en date du 7 juin 2012

Annexe n°1 à la Convention projet - CP 17 - 09 - 091

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Approbation de l'avenant n°2 à la convention projet n°CP 17-09-001 conclue avec la Commune de Sainte-Soulle (17)

Dans le cadre du projet de pôle petite enfance et de densification du centre-bourg envisagé par la commune de Sainte-Soulle, une convention de projet « centre bourg » a été signée le 14 décembre 2009 (annexe n°1) entre l'EPF et la Commune.

Dans ce cadre, l'EPF a acquis le foncier nécessaire à la réalisation de ce projet et l'a recédé à la Commune qui a depuis, réalisé son projet d'équipement public. Parallèlement, l'EPF a acquis un autre terrain d'environ 6200m² en centre-bourg, afin de permettre la réalisation d'une opération de logements 100% sociale, conformément à la prescription du PLU sur cette emprise.

A cette fin, l'EPF a mené les diagnostics nécessaires à la préparation d'une opération de logements (géotechniques, archéologie préventive etc.) et en concertation avec la commune, a mené une consultation d'opérateurs sur la base d'un cahier des charges élaboré ensemble.

Cette consultation a permis à la Commune de retenir l'offre d'un bailleur social, qui projette la réalisation de 39 logements sociaux, de typologie variée (logements collectifs, intermédiaires, et individuels).

La convention arrivant à échéance, il convient de la prolonger pour une durée de 15 mois, afin de permettre au bailleur retenu par la Commune d'obtenir ses droits à construire et de préparer son chantier.

Il convient en outre d'actualiser les modalités de la convention au regard du programme Pluriannuel d'intervention de l'EPF, en vigueur depuis 2014, notamment sur le volet des études.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 1, 3 et 15.

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° B-2015-*43*

**Approbation de l'avenant n°1 à la convention projet n°CP-17-11-11
conclue avec la Commune de Marennes (17)**

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-6,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015.

Vu la convention projet n° CP-17-11-11 signée le 17 janvier 2012,

Sur proposition du directeur général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°1 à la convention projet n°CP-17-11-11 entre la Commune de Marennes et l'EPF de Poitou-Charentes;
- **AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant n°1 à la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **17 DEC. 2015**

La Préfète,



Christiane BARRET



PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES
17000 NIORT
Secrétariat Général
05 49 59 30 00

**AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PROJET N°CP 17-11-II
RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT DU SITE DE « LA
MARQUINA »
ENTRE
LA COMMUNE DE MARENNES
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

ENTRE
La Commune de Marennes, dont le siège est situé 6, rue du Maréchal Foch 17320 Marennes, représentée par son Maire, Monsieur Michaël VALLET, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° en date du
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;
ET
L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALLI, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2013-... du
Ci-après dénommé « EPF » ;
D'une part
D'autre part

projet

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC de la Marquina visant la production de 300 logements d'ici environ à terme, initiée par la Commune de Marennes, une convention de projet a été signée le 17 janvier 2012 (annexe n°1) entre l'EPF et la Commune.

Dans ce cadre, l'EPF a acquis plusieurs terrains d'une surface totale d'environ 2,2ha pour un montant d'environ 330 000 € nécessaires à la réalisation de ce projet et envisage de le céder à la Commune afin qu'elle mette en œuvre son projet d'aménagement dans un délai de 3 ans.

L'EPF poursuivra néanmoins ses acquisitions sur la base des négociations menées par la Commune, afin de compléter l'assise foncière nécessaire à la réalisation du projet.

La convention arrivant à échéance, il convient de prolonger pour une durée de 3 ans, afin de permettre à la commune de finaliser son dossier de réalisation de ZAC et d'acquiescer le foncier nécessaire au démarrage des travaux et à la commercialisation des lots.

Pour la réalisation des objectifs de la convention-projet, dans le respect de l'article 9 modifié par le présent avenant prévoyant les conditions juridiques de la vente, il apparaît nécessaire de fixer des dates de cession du foncier afin que celles-ci aient lieu de façon progressive, selon les besoins du projet.

Il convient également d'actualiser les modalités de la convention au regard du programme Pluriannuel d'intervention de l'EPF.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 1, 9 et 16.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — CALENDRIER DE CESSIION DU FONCIER ACQUIS

Le paragraphe 9 3 est ajouté à l'article 9

La Commune de Marennes et l'EPF se sont accordés sur un passage de rachat par la Commune des parcelles actuellement matricées ou en cours d'acquisition par l'EPF :

Chaque année d'acquisition, la collectivité délibérera sur la liste exhaustive des parcelles faisant l'objet de la cession.

La collectivité s'engage au rachat des terrains acquis, dans la mesure de l'acquisition préalable par l'EPF et du paiement des actes authentiques afférents, selon les tranches géographiques définies par la liste de parcelles pour les années 2016, 2017, 2018 et la carte ci-dessous, en annexe, et selon les dispositions de la convention modifiée par le présent avenant pour la définition du prix de cession, à savoir :

- Avant le 31 décembre 2017 pour les parcelles de la tranche 1
- Avant le 31 décembre 2018 pour les parcelles de la tranche 2 et 3

ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'ARTICLE DIVERSE DE LA CONVENTION

l'article 16 est ainsi réécrit :

La convention est émise au 31 décembre 2018. Le calendrier de mise en œuvre du projet et de la convention est le suivant :

- Avant le 31 décembre 2017 pour les parcelles de la tranche 1
- Avant le 31 décembre 2018 pour les parcelles de la tranche 2 et 3

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

- ✓ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- ✓ paiement du prix par la Commune ou l'opérateur de son choix ;
- ✓ engagement du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, conformément aux engagements pris dans la présente quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect du cahier des charges.

ARTICLE 3. MISE EN CONFORMITÉ DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF
Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, après l'article 2 de la convention initiale avec le numéro 2bis

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

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, 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 » ;
- améliorer 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 anciens seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de rénovation foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires, dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;

projet

Annexe n°1 à la Convention pour n° D31111 avec la commune de Maronnes

- favoriser l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPIC 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 ;

- conforter 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 référentiel foncier pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI) Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisent une ambition particulière et un statut environnemental ou social, et plus généralement poursuivent les objectifs généraux énumérés précédemment, sous prévilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de traitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation, de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concertée et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'application stricte de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études et programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

1.2 Les conditions de cession et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le Programme pluriannuel d'intervention et adopté par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 avec le numéro 9.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du premier janvier 2016 et pour la période 2016, 2017 et 2018 »

Annexe n°1 à la Convention pour n° D31111 avec la commune de Maronnes

ils ne produisent d'effet qu'à compter du 1^{er} janvier 2016. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le reste de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure 1^{er} janvier 2016 est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA-2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, du 23 septembre 2014 et du 16 juin 2015 et présentées ci-après.

La contribution aux frais de structure est annulée.

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

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

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

Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient plus connus parfaitement au moment de la validation du montant de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. L'apurement des comptes fera alors l'objet d'une facture spécifique.

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

Le compte de gestion 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 recettes actualisées perçues par l'EPF pendant la durée du portage.

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

projet

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

- Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
- Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 1000 habitants, pour des projets de densification significative ou de territorialisation de centre-bourg
- Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3 500 habitants et pour l'EPF, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
- Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPF sur des projets de traitement de friches industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières. ...)
- Il est nul pour les conventions avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui abaisse les principes directeurs de l'EPF
- Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre
- Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En cas, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point précédent et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réaffection du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dé-pense supportée

- 1 % pour en zone U
- 2 % en zone AU ou N/A
- 3 % dans les autres cas

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

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues, à savoir en particulier l'obtention du permis de construire ou d'aménager et l'engagement des travaux qui s'y rattachent. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité rembourse à l'EPF le montant hors taxes correspondant à l'exonération des frais d'actualisation dont elle a bénéficié pendant les trois premières années de portage, additionné des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF.

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

projet

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 ni rite de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Marennes
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général.

Michael VALLET

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Economique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n° du

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-11-11

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013



Le pays de l'estuaire



Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes

CONVENTION PROJET
N° CP 17-11-11
RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT DU SITE DE « LA MARQUINA »

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

Entre

La Commune de Marennes, dont le siège est - 6, rue du Maréchal Foch 17320 Marennes - représentée par son maire, Monsieur MICHAEL VALLET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal, en date du 15/12/2011.

Ci-après dénommée « la Commune » ;

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 Consolable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 85000 POTTIERS - représentée par Monsieur Alain TOULBOL, son directeur général, nommé par arrêté municipal du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°24-11-07 en date du 15/12/2011.

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Convention Projet EPF PC - Marennes - CP 17-11-11
06/06/2011

projet

PRÉAMBULE

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 (EPIC), au service des différents collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF-PC, 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, ailleurs des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF-PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- L'EPF-PC procède à des interventions foncières en complément de celles, conjuguées ou directes par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- L'EPF-PC concède un état de régulation et d'observation du marché foncier ;
- L'EPF-PC investit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- L'EPF-PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF-PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF-PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF-PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la réalisation d'un projet :

- la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- la phase préopérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appel d'offre au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs délimités, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

La Commune de Marennes

Marennes, à 573 habitants, s'étend sur près de 20 km² sur la rive droite de la Sèvre. Chef-lieu du canton de Marennes, la commune fut partie, depuis le 1^{er} janvier 1997, de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes qui regroupe sept communes dont la population s'élève à 13 000 habitants environ. Marennes fait également partie du Pays Miroir des Océans qui regroupe la Communauté de Communes du Bassin de Marennes et la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron.

Marennes constitue le principal pôle économique du canton. L'agriculture élargit l'une des activités-clés de la dynamique économique locale. Si Marennes n'est pas une commune touristique au sens strict du terme, le tourisme y occupe une part prépondérante dans l'économie locale.

La commune souhaite réaliser une opération d'aménagement à vocation d'habitat et d'équipements sur un site dénommé "La Marquini", d'une superficie de 15 ha environ, à proximité du centre-ville, et principalement reposant sur le principe de mixité sociale, fonctionnelle et de mixité intergénérationnelle tout en s'inscrivant dans une démarche d'aménagement durable "éco-qualité". Un dossier en ce sens a été déposé en octobre dernier auprès de la Région Poitou-Charentes dans le cadre de l'appel à projets « Urbainisme et Quartiers Durables » 2010-2012 (annexe n°2).

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF-PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment de l'habitat et de la qualité des projets.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF-PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013.

L'EPF-PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière visant à permettre à la commune de Marennes de réaliser cette opération d'aménagement.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – L'OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF-PC ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF-PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs projets d'actions respectives ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF-PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF-PC seront reversés à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2 – LES AXES D'INTERVENTIONS PRIORITAIRES

- Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF-PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat pourra essentiellement sur la mise en œuvre du volet foncier du projet ; mise en œuvre d'une opération mixte d'habitat et d'équipement sous forme d'éco-quartier ;
- mise en œuvre d'un projet de développement social ; vers plus de mixité sociale ;
- mise en œuvre d'un projet d'aménagement durable avec charte de développement durable ;
- dialogue renforcé en faveur du handicap et de l'enfance dans le cadre du projet ;
- innovation dans la demande d'habitat.

ARTICLE 3. - LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir le vocable « La Marquande » (référé en annexe n°1) comme périmètre à enjeux. Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC s'inscrit en phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et les règlements PLU actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

ARTICLE 4. - LES ENGAGEMENTS DES CONTRAINTS

4.1. Les engagements des porteurs

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

Ils s'obligent en outre à tenir confidentielles les termes des négociations engagées, auprès des propriétaires.

4.2. Les engagements de la Commune

La Commune s'engage à :

- conduire ces opérations dans le respect des objectifs et des orientations figurant dans le projet objet de la convention ;
- conduire l'opération selon l'échéancier prévisionnel suivant :
 - février 2012 : premières esquisses des aménagements ;
 - mars 2013 : création de la ZAC ;
 - septembre 2013 : choix des modalités opérationnelles
 - mars 2014 : dossier de réalisation de la ZAC
 - juillet 2014 : début des travaux de la 1ère tranche ;
- communiquer à l'EPF PC, les DIA, sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- déléguer à l'EPF PC, le DPL, dont elle est titulaire, sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention ;
- communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la prescription et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'actualité du projet tout au long de la période de prescription ;
- à l'issue de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette compétence aux opérationnels ou à d'autres intervenants sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- garantir les ouvrages construits pour la réalisation de l'opération de l'opération par l'EPF PC ;
- réactiver elle-même ou à l'aire, racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions prévues à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet ajourné aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la réalisation de la présente convention

Les dispositions prévues en cas de réalisation (article 17) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis

Des lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'acquisition, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213-1 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'acquisition pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de prescription et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article 1. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP) et à son valeur des charges

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent arrêté. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la annulation des frais d'actualisation partage imputée lors du calcul du prix de revient du bien.

4.3. l'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- les études foncières en matière d'ouvrage directe ;
- l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre de l'intervention ;
- la gestion des biens acquis, selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- la remise des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné ;
- l'information de la Commune par la transmission d'une copie des attestations notariales des acquisitions des biens ;
- la diffusion annuelle, à la Commune du bilan financier prévisionnel illustré figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. - LES ETUDES PRÉALABLES

L'EPF PC réalisera sous sa propre maîtrise d'ouvrage toutes les études portant sur l'état parcellaire et parcellaire du périmètre identifié :

- recherche et identification des comptes propriétaires ;
- évaluation financière des biens ;
- évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière relative au cas par cas.

ARTICLE 6. - LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2 de la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « La Marquande », sur le territoire communal, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant dans l'annexe n°1 (périmètre de réalisation foncière).

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-dessus dans la présente convention, en prenant en application des dispositions figurant dans le décret n° 86-455 du 14 mars 1986, les acquisitions effectuées par l'EPF PC 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 PC s'engage à transmettre à la Commune les attestations vérifiées d'acquisition des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature

Quelle que soit la forme de l'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de solé feraient apparaître des risques de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, et d'engendrer des impacts ne figurant pas dans la liste de l'annexe n°3, l'EPF PC et la Commune conviendront de réaménager conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge de sa commune.

L'EPF PC négociera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (soumis au mail) du maire de la Commune :

- sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés au périmètre opérationnel ;
- sur les conditions financières des biens situés au périmètre de réinsertion foncière.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. A défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal de la Commune de Marçonnais délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-1 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.321-1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des dérogations conformément aux articles L.212-22, L3° et L.212-23 du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La Commune :

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

En outre, sur les dossiers de demande de préemption au cas par cas, la Commune fera connaître dans les quinze jours après réception, les DIA revêtant le caractère d'un enjeu foncier auquel elle souhaite que l'EPF PC donne suite.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC déposé l'avis de France Domaine. Cet avis sera joint à la commission de la Commune pour validation en vue de la suite à donner quant à la décision définitive de préemption et du prix à proposer.

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

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expertise en vue de la fixation du prix. Il pourra s'appuyer sur un avis.

Il est précisé, qu'un tableau de tous projets est joint au recours à la procédure de préemption et adressé à la décision de préemption. L'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

6.3. La procédure d'initiative publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition initiale n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une initiative foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, consulte et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'amorçabilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'exécution de la procédure. A ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête préalable et mènera les procédures de négociation initiale et éventuellement d'expropriation.

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

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra être tenu pour responsable des événements retuels liés aux procédures de concertation qui pourraient être initiées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions, par préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 7.- LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Dans l'attente de leur réemploi, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront proposés à la Commune pour une mise à disposition.

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

ARTICLE 8.- L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE PAR L'EPF PC

Lorsque la situation le nécessite et à la demande de la Commune, l'EPF PC pourra assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux d'archéologie préventive en préalable à la réalisation du projet.

Ces travaux pourront faire l'objet de plusieurs interventions techniques tenant compte de la libération d'unités foncières opérationnelles.

8.1. Déroulement de l'intervention technique

L'EPF PC et la Commune examineront ensemble et périodiquement les conditions de réalisation des travaux.

L'EPF PC, en lien avec la DRAC, lui procédera aux études préalables et au maître d'œuvre et fait réaliser un avant-projet qui est présenté pour approbation à la Commune. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet de la Commune.

La Commune est invitée à la commission d'achats interne de l'EPF PC.

La Commune est invitée aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux.

La décision de récession marque la fin des obligations de l'IEFF-PC en dehors des garanties liées à la fin des travaux

8.2. Dispositions financières

Lors de l'élaboration de l'avenant-joint des travaux d'archéologie préventive, l'IEFF-PC établit une première estimation financière du coût total, TTC de l'opération. Cette estimation est précisée à l'issue des procédures d'appel d'offres. Elle sert de base à l'élaboration du plan de financement prévisionnel de l'intervention technique qui sera intégré dans le calcul du prix de cession.

Ce plan de financement prévisionnel est annexé à la Communie pour information et confirmation à l'IEFF-PC de la suite à donner. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.

Le coût de remise en état pourra être réduit par l'obtention de subventions en de financements extérieurs spécifiques que l'IEFF-PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

L'ensemble des sommes engagées par l'IEFF-PC, déduction faite des subventions, sera pris en compte lors du calcul du prix de vente par l'IEFF-PC.

ARTICLE 9 - LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

La Communie achètera ou fera acheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'IEFF-PC. Ce achat s'effectuera dans le respect des principes, des critères des changes et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La revente, à la demande de la Communie, à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui fera les constatations de la consultation préalable conduite par la Communie pour la désignation du ou des revendeurs.

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 tout cas de besoin, la Communie ou l'opérateur désigné se subrogera à l'IEFF-PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et et devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Communie seront établies conjointement par l'IEFF-PC et par la Communie sur la base :

- des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des parties ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération faisant objet de la convention opérationnelle préalablement approuvé par la Communie.

Les modalités de cession des biens intègreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de qualité de l'air et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A cette fin, l'IEFF-PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'IEFF-PC, la Communie débournera l'IEFF-PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention

9.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'IEFF-PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et aboutit à ne pas grever les prix fonciers des opérations, voir 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 figurera dans l'acte de vente distingué :

- le valeur initiale d'acquisition du bien ;
- les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'IEFF-PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communie ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentées ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient¹¹, et résulte de la somme des coûts supportés par l'IEFF-PC, auquel les recettes, soit déduites (Dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- le prix d'acquisition du bien, majoré des frais notariaux (notaire, géomètre, avocat.....) et le cas échéant, des frais de libération ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le montant des études de faisabilité réalisées par l'IEFF-PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- le montant des travaux réalisés par l'IEFF-PC sur des biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
- les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'IEFF-PC ;
- les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'IEFF-PC, plafonnées à 20 000 € ;
- le solde du compte de gestion¹² de l'IEFF-PC, de l'objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles ;
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances
 - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien....

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation, correspondant à 1,5 % en zone A.U.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

¹¹ Les frais financiers ne sont retenus 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'IEFF-PC.

¹² Le compte de gestion retient l'ensemble des frais de gestion engagés par l'IEFF-PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'IEFF-PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition des biens acquis.

ARTICLE 10 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Communie se libérera, entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'IEFF-PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte notarié et de l'attestation notariée en application des dispositions de l'article D 1617-19, mentionnée au Code général des collectivités territoriales pour le établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retrait des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Communauté sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Communauté décide, un des tiers acquéreur pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité au prix de vente tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 8600000001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 11. - L'ÉLABORATION DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 13) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (révisés, acquisitions et portage) et, d'autre part, sur l'avancement du projet de la Communauté au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précèdera également le suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'investissement précisé par la Communauté reste conforme aux objectifs poursuivis ou au rachat des charges prévus, l'exécution de la convention projet se poursuivra selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

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

Dans le cas contraire, de projet d'investissement non conforme aux objectifs poursuivis ou au rachat des charges prévus, la convention sera révisée dans les conditions prévues à l'article 17.

L'information sera constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versé au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 12. - LE DISPOSITIF DE SUIVI/ÉVALUATION DES CONVENTIONS

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Communauté, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Maire de la Communauté ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté, soit de l'EPF PC pour :

- évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPF PC.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il pourra également, à suivre et à accompagner régulièrement l'avancement de l'établissement des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions coordonnées à mener pourra être arrêté à la date de la présente convention.

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 PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 13. - LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

L'EPF PC maintiendra en permanence les actuations de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter ses obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'il lui confie.

En fin de mission, l'EPF PC restituera à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (fichiers, données, cartographies,....).

ARTICLE 14. - L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000 €).

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

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

14.2. L'engagement financier de la Communauté

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Communauté rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention. Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Communauté s'engage à :

- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- acheter elle-même ou à faire acheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

ARTICLE 15. - L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèle nécessaire : bureaux d'études, géomètres, huissiers, avocats, experts, SAFER, etc... Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 13 juin 2009.

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

ARTICLE 16. - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à quatre ans, éventuellement prolongée par avenants dans la limite de cinq ans maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève à cette date, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des recettes devra donc être réglé avant cette date.

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

- ◆ acquisition et vente de biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune au profit de son client ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la décision des biens par l'EPF PC, conformément aux engagements pris dans la présente, ainsi qu'à la réalisation de l'opération.

La présente convention pourra faire l'objet, par suite d'événements, d'ajustements ou de modifications qui constitueront nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil Municipal et l'EPF PC.

ARTICLE 17 - LA RÉGULATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être révisée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

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

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

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions prévues à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de régulation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 18 - 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 préalablement un accord amiable.

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

Fait à Poitiers, le 17 30K 2012..... en 2 exemplaires originaux.



Mickael YALLET

Letablissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général.


Alain TOUBOUX

Avis préalable favorable du Contrôleur Général (économique et financier), Jacques CLAUDE
n° en date du 28/10/2012

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

Annexe n°2 : Dossier d'intention - octobre 2011

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

Convention de gestion - Bureau - art. 11 - 12 - 14
Novembre 2011



Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

<p>Approbation de l'avenant n°1 à la convention projet n°CP-17-11-11 conclue avec la Commune de Marennes (17)</p>
--

Dans le cadre du projet d'aménagement du site de « La Marquina » envisagé par la commune de Marennes, une convention de projet a été signée le 17 janvier 2012 (annexe n°1) entre l'EPF et la Commune.

La commune souhaitait réaliser une opération d'aménagement à vocation d'habitat et d'équipements sur un site dénommé "La Marquina", d'une superficie de 15 ha environ, à proximité du centre-ville, cet aménagement reposant sur le principe de mixité sociale, fonctionnelle et de mixité intergénérationnelle, tout en s'inscrivant dans une démarche d'aménagement durable "éco quartier". Un dossier en ce sens a été déposé en octobre 2011 auprès de la Région Poitou-Charentes dans le cadre de l'appel à projets « Urbanisme et Quartiers Durables » 2010-2012.

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire visant à permettre à la commune de Marennes de réaliser cette opération d'aménagement.

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Marquina visant la production de 300 logements environ à terme

Dans ce cadre, l'EPF a acquis plusieurs terrains d'une surface totale d'environ 2,2ha pour un montant d'environ 330 000 € nécessaires à la réalisation de ce projet et envisage de le céder à la Commune afin qu'elle mette en œuvre son projet d'aménagement dans un délai de 2 ans.

L'EPF poursuit néanmoins ses acquisitions sur la base des négociations menées par la Commune, afin de compléter l'assiette foncière nécessaire à la réalisation du projet.

La convention arrivant à échéance, il convient de la prolonger pour une durée de 3 ans, afin de permettre à la commune de finaliser son dossier de réalisation de ZAC pour acquérir le foncier et lancer ses travaux.

Il convient en outre d'actualiser les modalités de la convention au regard du programme Pluriannuel d'intervention de l'EPF, en vigueur depuis 2014, notamment sur le volet des études.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 1, 3 et 16.

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 Décembre 2015

Délibération n° B-2015-*34*

Approbation de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-048 en faveur du développement économique et de la revivification du centre bourg entre la commune de Pons, la communauté de communes de la Haute Saintonge et l'EPF

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014- 1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015.

Vu la convention projet n° CCA17-14-048 signée le 15 juillet 2015,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'avenant N°1 à la convention projet n°CCA 17-14-048 entre la commune de Pons, la communauté de communes de la Haute Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant N°1 à la convention n°CCA 17-14-048.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015

La Préfète,

Christiane BARRET

PREFECTURE DE LA REGION
POITOU-NOUVEAU-LEON
Place Armand-Granger
85000 La Rochelle

AVENANT N°1 A LA CONVENTION N°CCA 17-14-048 EN FAVEUR DU DEVELOPEMENT ECONOMIQUE ET DE LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE PONS
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU CHARENTES

ENTRE,

La Commune de Pons, dont le siège est situé - Place République- Esplanade du Château- 17 800 PONS - représentée par son maire, Monsieur Daniel LAURENT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci après dénommée « la Collocataire » ;

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au rue Taillefer CS 70002- 17 501 JONZAC Cedex représentée par, son Président, Monsieur Claude BELOT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du
Ci-après dénommée « la CCHS » ;

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté préfectoral du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA.2015. du

Ci-après dénommé « l'EPF » ;

D'autre part,

projet

PRÉAMBULE

La convention initiale signée le 15 juillet 2015, a donné lieu à de multiples négociations avec les différents propriétaires des fonciens répertoriés au périmètre de réalisation.

La Ville de Pons a lancé une étude visant à définir les moyens d'intervention pour la redynamisation de son centre ancien. Cette étude pourra être complétée, selon les besoins par un appariement foncier visant à identifier les sites d'intervention prioritaires et bénéfiques pour cette redynamisation.

La convention initiale a été péris avec différents périmètres de réalisation. En raison de l'avancement de la réflexion de la commune et des négociations réalisées par l'EPF, la commune souhaite intégrer de nouveaux fonciens aux périmètres de réalisation existants.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

Il est ajouté à l'Article 2.3 : Périmètre de réalisation foncière le projet suivant :

- Projet : Reconversion du foncier SNCF - Cette emprise foncière cadastrée AH n°55, appartenant à la SNCF et couvrant une superficie de plus de 4ha. Sur une partie de ce foncier (1 135m²) occupant une ancienne cour de marchandises et 3 pièces jointes, la commune souhaite pouvoir mener une opération de production de logements.

Le calculateur prévisionnel est le suivant :

- 2015-2016 : Négociation avec le propriétaire
- 2016-2017 : Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes
- 2016-2017 : Cession à un opérateur ou à la commune

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La Commune de PONS représentée par son Maire,
L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général,

Daniel LAURENT Philippe GRALL

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge représentée par son Président,



Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert R. AISON
n°

Annexe n°1 : Convention projet : CP+-----

**CONVENTION ADHESION PROJET N° CCA 17-14-048
EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LA
REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

**LA COMMUNE DE
PONS**

ET

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE

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

La Commune de Pons, dont le siège est situé : Place République- Esplanade du Château- 17 800 PONS
- représentée par son maire, Monsieur Daniel LAURENT, autorisé à l'effet des présentes par une
délibération du conseil municipal en date du 28 novembre 2014,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge, établissement public de coopération intercommunale
dont le siège est au rue Taillefer - CS 706002 - 17 501 JONZAC Coles représentée par, son Président, Monsieur
Claude BELOT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 26 mars 2015,
Ci-après dénommée « la CCHS » ;

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 ORALL, son directeur général,
nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil
d'administration n°CA - 2014 - 94 en date du 9 décembre 2014
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Projet

RB
RB

PRÉAMBULE

La commune de PONS fait partie de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge (CCHS) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la Communauté de Communes et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal. 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 abéliane 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 PONS

Édifiée depuis de longs siècles sur le rocher qui constitue le cœur historique de la ville, PONS est la ville la plus peuplée et le centre industriel le plus actif de la Haute Saintonge.

Située dans l'aire d'influence de Saintes, bien desservie par les transports avec la présence d'un déviateur de l'A10, la RN 137, ainsi qu'une gare ferroviaire, la Commune tire profit de sa situation pour maintenir sa place de premier pôle économique de la Haute Saintonge. Proche de Saintes, Cognac et de la côte atlantique, PONS est un site touristique majeur de la Charente Maritime.

Composée d'une ville haute et d'une ville basse, PONS s'est particulièrement développée entre 1946 et 1966 au Nord et à l'Ouest de la ville. Dans les années 60, PONS se développe plus au Sud et le long de la vallée de la Seugne. Entre 1946 et 1968, la ville passe de 4 442 habitants à 4 824 habitants avant de connaître une stagnation dans les années 70 avec la construction de la rocade qui ouvre de nouveaux terrains à l'urbanisation et commence à profiter aux communes périphériques. À partir de 1975, PONS connaît la perte de la population au profit de communes de plus en plus éloignées. 9 communes périphériques se sont accrues au détriment de PONS entre 1982 et 1990.

À partir de 1990 et jusqu'en 2006, la ville ne perd plus de population et connaît même une légère croissance. La dernière période intercommunale marque elle, un retour de l'érosion démographique.

En parallèle, le parc de logements a connu une hausse continue (+ 1 000 entre 68 et 2011). Cette croissance est portée par l'essor des résidences principales, notamment dans les années 70 à 90, mais dérivée par extensions successives, les logements anciens du centre-ville n'ont pas été réinvestis. Ce sont 240 logements qui sont devenus vacants en 45 ans. Le taux est aujourd'hui de 12,6% du parc total. Avec 220 logements vacants, plusieurs friches urbaines, industrielles et commerciales présentes au sein du tissu urbain, PONS possède de nombreux foncters mobilisables en vue de la redynamisation du centre-ville et du réajustement de la croissance démographique en sa faveur.

Le Projet de la Commune :

Depuis le début du XXI^e siècle, la municipalité s'est engagée dans une politique de rénovation de son centre-ville, dotant une impulsion nouvelle aux commerces de la ville. Les boutiques de centre-ville et les magasins spécialisés organisés autour des halles, contribuent notamment à l'attractivité de la ville. Afin de poursuivre cette dynamique de redynamisation de son centre-ville et de son attractivité économique, la Commune a développé plusieurs projets :

Projet 1

RB CB

RB CB

La commune envisage de porter un projet en vue de réaliser des maisons individuelles destinées aux familles sur des foncters en dents creues du tissu bâti existant. Ce projet vise le retour des familles dans la ville au sein d'un programme permettant une maîtrise des coûts de sortie dans une perspective de redynamisation du pôle local poitevin et de limitation des extensions et de l'étalement urbain. En effet, la ville est frappée par une érosion démographique due en partie au départ des ménages vers les communes périphériques.

Le renforcement de la centralité de ce pôle économique est essentiel à la structuration de l'ensemble de la Haute Saintonge.

Ce projet s'inscrit dans une vision plus large de recherche d'opportunités fonctères mobilisables en cœur de ville afin d'une part, de réimplanter du logement accessible et de qualité en reconquête de l'ancien, et d'autre part, de réinsérer des commerces de proximité dans ce tissu.

À cette fin, la Collectivité a déjà repéré des fonds de commerces vacants ou pouvant l'être dans les années à venir.

Projet 2

Ce projet vise la reconquête de deux friches industrielles situées dans le tissu existant et pouvant être portées d'implantation de nouvelles entreprises. Principal pôle d'activités de la Haute Saintonge, localisé à proximité immédiate de l'A10, le renforcement économique de PONS doit réutiliser les sites déjà urbanisés afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

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 l'assurance 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 fonctères et des opérations immobilières et fonctères 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 cœur bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restrictions 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'EPPF :

- 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 EPC 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'EPPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- contribue à 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'EPPF pourra déboucher 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'EPPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, fait en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Elles permettront en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPPF, 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 I. - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article I.1. - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Pour mémoire, la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre entre l'EPPF et la CCHS n° signée le, conformément aux délibérations du conseil communautaire du et du conseil d'administration du

PL
CB

Au vu des enjeux particuliers de la CCHS, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPPF et de la CCHS, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CCHS d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux menacés par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La CCHS et l'EPPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer le tissu des communes identifiées comme pôle d'équilibre et de centralité
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisables.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

ARTICLE 1. - OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations qui pèsent sur la Collectivité et l'EPPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des entreprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPPF 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...);
- ◆ Partage foncier et éventuellement gestion des biens

PL
CB

- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revende des biens acquis
- ◆ Encasement de subventions affectées 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. - PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La présente convention détermine deux périmètres d'études. L'un sur le centre bourg afin de réaliser une étude urbaine visant la recquette des logements vacants et des friches commerciales en vue de la réhabilitation d'habitants et de commerces de proximité. L'autre périmètre d'études concerne les deux sites industriels repérés par la ville et sur lesquels une étude de faisabilité est nécessaire afin d'envisager la réhabilitation des sites.
Enfin, la présente convention détermine deux périmètres de réalisation visant la réalisation de deux programmes de logements.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et la CCHS piloteront des études, avec l'assistance de l'EPF.

Périmètre 1 : Centre bourg

Sur ce périmètre, la Collectivité et la CCHS s'engagent dans une démarche d'études. Les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité et de la CCHS.

La collectivité a décidé au préalable de la convention de confier à la SEMDAS une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage du suivi des études suivantes :

- Une étude pré-opérationnelle sur l'habitat dont les objectifs porteront sur l'amélioration des logements dégradés ou indignes, la rénovation énergétique, l'adaptation des logements à vue de l'autonomie des occupants
- Une enquête auprès de la population sur la base d'un travail avec la CCI et la CMA 17
- Un diagnostic sur l'activité commerciale et des services.

Les études auront pour objet :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire en termes de logements, de services à la population et de commerces.
- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.

Conformément au Programme Pluriannuel d'Investissement, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.

- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalable à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Périmètre de veille active

La présente convention détermine sur la base du repérage effectué par la commune, un périmètre de veille active (en vert sur la carte). Au sein de ce périmètre restreint, afin de pouvoir intervenir rapidement sur les fonciers commerciaux en vente ou vacants, la Commune pourra déléguer le droit de préemption urbain à l'EPF au cas par cas en fonction des opportunités afin par exemple de constituer des emprises foncières suffisantes au redéploiement d'une activité. La Commune, à travers le Maire, pourra au cas par cas et selon l'enjeu qui se présente le déléguer par la voie d'arrêté à l'EPF.

Ce périmètre de veille active regroupe une partie du centre-ville.

Périmètre 2 : Fiches industrielles

Sur ce périmètre, la Collectivité, l'EPF et la CCHS s'engagent dans une démarche d'études. Les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité et de la CCHS.

Les études auront pour objet :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire en termes d'implantation d'entreprises, (étude réalisée par la CCHS en titre de la convention cadre)
- dans un second temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalable à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-écliffage et potentiellement des propositions d'évolution de documents d'urbanisme.

Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffre définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est 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 commune au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPL.

La Collectivité et la CCNIS 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 :

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

Au vu des études déjà réalisées par la Collectivité et des réflexions entamées, il peut être décidé de ne pas réaliser l'ensemble des étapes du référentiel foncier.

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

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.

Le périmètre de réalisation définit correspond aux :

- parcelles « BE 1058 et 1059 » d'une surface totale de 5 266 m²
- parcelles « BD 159 - 161 - 325 - 326 » d'une surface totale de 11 418 m²

Sur ces deux sites, une étude préalable sera nécessaire afin de proposer un plan de composition urbaine et d'évaluer la faisabilité technique et financière de deux opérations de logements abordables destinés aux familles (acquisition libre, terrain à bâtir, logements libres...)

Le projet devra respecter une densité initiale de 30 logements/hectare minimum.

Calendrier indicatif :

- 2015 : lancement des études
- 2015 : Négociation
- 2016 : consultation et choix d'un opérateur et lancement des travaux

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les

occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.

- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.

- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.

La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet définitif n'est pas mené à terme.

Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).

Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, sont incluses dans l'acte de revente en cas de non-réalisation ou de modification substantielle du projet.

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 €.

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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 de portage et des études.

ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens exposés, 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 éteinte au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés, ils restent contraignants jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.

- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévu à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévus à cet article.

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

L'actionnement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption déléguera au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF.

L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

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 annuel à minima regroupant, l'EPCC signataire de la convention, outre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche (la CCI, la DDTM, la chambre des métiers), est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

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 le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- 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 objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou artisans intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;

A l'issue de ce comité de pilotage ou relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la présente convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 - Le bilan annuel de l'EPF

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel 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 précis 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 résiliée dans les conditions prévues à l'article 4.4.

Le bilan d'exécution annuel 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.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la CCHS 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 CCHS 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 (référentiel foncier)

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

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

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerces, artisanat, activités médicales, sportives,...

Méthodologiquement, cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/maîtres) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments existants dans les documents de planification en ce qui concerne l'analyse sur la question foncière.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement ou densification ou un renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dentis creuses, 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 conduira à une sélection continue des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération.
- d'affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (idéas de réhabilitation, plan de composition, programme)
- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

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 systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

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'un appel à projet.

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 auctionations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, en lui et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviendront de ré-examiner 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 illicite 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'habitat...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, 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'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires à demander l'avis des Domaines. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assisties 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 détachement, 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 le(s) permis(s) défini(s) à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de détachement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de détachement, 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'EPPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPPF 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'EPPF 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'EPPF 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'EPPF 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'EPPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPPF 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 cette liste soit exhaustive) 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'EPPF. 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, cambriolages, intervention sur le bien....

L'EPPF acquiesce les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

L'EPPF précisera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et relevances, récupérations des charges. Ces sommes viendront en diminution du prix de revente.

10.1.a. - Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPPF 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.

Cession des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPPF se charge de la libération des biens. L'EPPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et conventionnelles) selon la nature des biens ou des conventions d'occupation en place.

96 98

pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPPF 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'EPPF se concentreront afin d'engager les libérateurs en tenant compte des droits des propriétaires 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'EPPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b. Mises en locations

L'EPPF 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 1, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transmis 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 promoteur 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 partage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPPF fera son affaire personnelle des contenus nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais 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 ;
- Blagier ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propriété ;

10.1.d. - Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

95 97

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 lieux 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 brisés 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 605 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an 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'aboutit 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 s'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 toute 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

Les biens bâtis occupés ont vocation à être réhabilités au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être jugé opportun de préserver les bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant 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, sondage, constat d'habiter...) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qui'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-payement, 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 dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

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 consulter 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, 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, l'EPF ou la collectivité assurera le paiement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

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 rembourse les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

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

ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1. - Conditions juridiques de la revente

du
BB

6
CB

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, des engagements et du prix de cession prévus par 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 conclue par la Collectivité 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 subordonne 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 dont 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 partage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communauté ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du DPF 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2104-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentée ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de colmatage 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 ;

AV
13 CB

- 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⁽¹²⁾ 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⁽¹³⁾

⁽¹¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'y a pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽¹²⁾ Le compte de gestion retracce 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 de partage. 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'ajurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

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

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

12.3 Modalités de valeur du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les sections 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: cession monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

13 CB
10

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.

La Collectivité et les opérateurs respecteront, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'les opérateurs dédomageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la nomenclature des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de nomenclature foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Collectivité 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'attribution 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.

En cas de non-respect de ce délai, la Collectivité sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le achat 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° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

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 reciter 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 **Poitiers**, le **15 JUIL. 2015** en 4 exemplaires originaux

La Commune de
PONS

représentée par son Maire,



Daniel LAURENT

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

Philippe GRAULT
Directeur-général

La Communauté de Communes
de la Haute Saintonge
représentée par son Président,

**Communauté de Communes
de la Haute - Saintonge**
7, rue Taillefer - CS 70002
17501 JONZAC Cedex
Claude BENOIT

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON (n° 2014/006 en date du 8 décembre 2014).

Annexé n°1 : Convention cadre
Annexé n°2 : Plans des différents périmètres d'intervention

Handwritten initials



**A VENANT N°1. A LA CONVENTION
OPERATIONNELLE N°CP 17-14-042 PORTANT SUR LA
PARCELLE CADASTREE SECTION AT N°24 SITUÉE 144
ROUTE DE NIORT A SAINT JEAN D'ANGELY**

ENTRE

LA VILLE DE SAINT JEAN D'ANGELY

ET

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

ENTRE

La Ville de Saint Jean d'Angely, dont le siège est situé 1 place de l'Hotel de Ville - 17 400 SAINT
JEAN D'ANGELY, représentée par son Maire, Madame Françoise MESNARD, dûment habilitée par une
délibération du Conseil Municipal n° en date du

Ce après dénommée « la Collectivité ».

D'une part

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel
et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 MOUTIERS Cedex -
représenté par Monsieur Philippe ORALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04
novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015... du
.....

Ci après dénommé « EPPF » ;

D'autre part

projet

PRÉAMBULE

La convention initiale signée le 28 janvier 2015 entre la Ville et l'EPPF, visant la reconversion du
foncier industriel vacant dit friche des Compagnes du Biscuit, ne comportait qu'un périmètre
d'étude.

En effet, cet ancien site industriel historique de fabrication de biscuits, anciennement Biscard, qui
a compté jusqu'à 750 employés, est vacant depuis 2013 suite à l'arrêt de la vente des
matières de productions. A cette date, ce sont encore plus de 70 emplois de ce bassin de l'agro
alimentaire qui disparaissent.

Le site dit des « Compagnes du Biscuit » est depuis cette date une vaste friche de 5,5 hectares
comportant 15 000 m² de bâtiments réhabilitables parfaitement reliés à la déviation Nord de Saint
jean d'Angely, à proximité de l'échangeur de l'A 10.

Après une première phase d'études, d'expertise, d'évaluation du bien et de négociations avec les
propriétaires, il a été décidé de préparer une Déclaration d'Utilité Publique au vu d'un recours à
l'expropriation.

Cette procédure longue doit être entamée en amont et nécessite un avenant à la convention initiale
afin d'être en mesure de procéder à l'acquisition.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

**ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME
PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018**

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPPF

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs,
suite à l'adoption du PPI 2014-2018.*

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, au Chapitre 1, article 1.1

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres
bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le
développement 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 acteurs, dans le respect de ses principaux enjeux 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 du 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 déchaîner par la mise à disposition de la collectivité de son territoire foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités. De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de rehaussement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation urbaine ou de densification sont prioritairement accompagnées.

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier du reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

A travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. A ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des

projet

Annexe n°22 à la Convention Intercommunale de Coopération Intercommunale de l'EPF

éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication écrite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

1.2 Les études

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, au chapitre 2, article 5.1

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (études de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-cadrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

1.3 Les conditions de réalisation et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

projet

Annexe n°22 à la Convention Intercommunale de Coopération Intercommunale de l'EPF

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, au Chapitre 3 - article 12.4 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°2, et pour la période postérieure à cette date »

Il ne produira d'effet qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cet avenant est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentes ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3000 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui définit les principaux directeurs de l'EPP.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPP. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais de cession et le pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues. Les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour suite de tout compte à ce sujet

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

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

projet

Avis en vertu de la Convention projet n° 2014-2018 avec la commune de ...

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPP, 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'EPP à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme, notamment.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE PERMETTRE

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour permettre d'envisager une acquisition de bien. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, au Chapitre 1, article 2.2.

Après une analyse approfondie de la problématique liée la vacance du bien, à l'intérêt de l'intervention au regard des disponibilités de foncier bâti sur la Communauté de Communes des Vals de Nablouze et de la Ville de Saint Jean d'Angely, le périmètre de réalisation est instauré sur la parcelle AT n°24.

Le projet :

Dans une logique de préservation du foncier agricole et naturel, le projet consiste en l'acquisition d'un foncier bâti vacant afin de permettre à la commune de proposer un foncier immédiatement disponible aux entreprises cherchant soit à décaler une activité soit à la pérenniser en se développant.

Le foncier identifié, très bien situé, à la fois au sein de la future région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, et à proximité immédiate de l'A10 offre des potentialités de réutilisation importantes. Il pourrait notamment permettre à la Ville d'apporter une contribution au développement du projet Val des Champs (friche agro-alimentaire biologique) en proposant un foncier bâti dont manque le territoire.

L'EPP ayant déjà entamé les négociations avec les propriétaires du foncier identifié et expertise les aspects financiers et de reconversion du site, il est nécessaire d'envisager l'ensemble des possibilités en vue de l'acquisition.

La Commune de Saint Jean d'Angely autorise, dans la mesure des dispositions de la convention l'EPP à demander une Déclaration d'Utilité Publique en vue de recourir, si nécessaire, à l'expropriation pour acquérir le bien identifié.

Fait à ... le ... en 3 exemplaires originaux

projet

Avis en vertu de la Convention projet n° 2014-2018 avec la commune de ...

La Ville de Saint Jean d'Angely
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général

Françoise MENNARD

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Coordonneur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISIN
n°

Ancêtre n°1 : Convention projet : CP 17-14-042

Projet

Annexe n°1 à la Convention n°17-14-042

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2016

RECULE

- 4 FEV. 2015

La Signature Préfectorale
St-JEAN-D'ANGELY

ePF

de Poitou-Charentes

Ville de Saint Jean d'Angely

CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 17-14-042 PORTANT SUR LA
PARCELLE CADASTRE/SIEGHEIN AT N° 24 SITUÉE 144 ROUTE DE NIORT
A SAINT-JEAN-D'ANGELY

ENTRE

LA VILLE DE SAINT JEAN D'ANGELY

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de St Jean d'Angely, dont le siège est situé, 1 Place de l'Hôtel de Ville - 17 400 SAINT JEAN D'ANGELY - représentée par Madame Françoise MENNARD, Maire et Vice-Présidente du Conseil Régional, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 16 octobre 2014,

Et après dénommée « la Collectivité »

et

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Cométable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POTTIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-59 en date du 9 décembre 2014.

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Signature

Convention EPF - SAINT JEAN D'ANGELY n° CP : 17-14-042

PRÉAMBULE

Sous-préfecture de 8 101 habitants, St-Jean d'Angély est située au Nord-Est de la Charente Maritime. La Ville, anciennement desservie par l'autoroute A10 reliant Paris à Bordeaux, dispose d'une gare permettant des liaisons régulières vers le Sud et l'Ouest (Saintes et Niort). Historiquement, la commune a vu sa population augmenter de 1921 à 1968 car elle a bénéficié de l'exode rural et d'un essor urbain vigoureux grâce à une industrialisation importante dans les années de l'entre-deux guerres, puis dans les trois décennies qui ont suivi la Libération. Mais sa population a commencé à diminuer fortement depuis 1975 où, pendant le cours de ces quarante dernières années, elle a connu une grave désindustrialisation avec la fermeture de ses principales usines (Bois déroulé, plâtrerie industrielle, affectant particulièrement les femmes et précipitant leur départ pour rechercher de l'emploi vers d'autres villes. La dernière manifestation de cette désindustrialisation date de 2013 avec la fermeture du site historique de l'ancienne entreprise Brossard créée en 1931 à l'extérieur de la ville, qui employait jusqu'à 750 employés salariés dans les années 60 et encore 70 dernièrement.

La structure socioprofessionnelle de la commune reste encore aujourd'hui marquée par son histoire agricole et son passé industriel. La céréaliculture génère une activité importante autour des coopératives qui assurent un encadrement sur la conduite des cultures et sur le transport des grains vers les zones portuaires. L'activité céréalière se distingue aujourd'hui sur le territoire par la volonté politique de mettre en œuvre une filière agroalimentaire biologique. Forte de nouvelles conversations en Charente Maritime, sa mise en œuvre se traduit notamment, par la mise en place d'une plateforme qui lui est consacrée. La construction du Silo Bio Ouest début 2011 constitue un des moteurs de la filière biologique en Poitou Charentes et permettra d'implanter l'implantation d'entreprises de 1^{er} et 2^{ème} transformation sur le site.

Le projet Val Bio Ouest, porté par la Collectivité, et engagé depuis juin 2014, a été retenu comme pôle régional par le Conseil Régional de Poitou Charentes. En septembre 2014, il fera l'objet d'un programme Leader.

Dans ce cadre, un certain nombre de porteurs de projets de développement de l'activité agroalimentaire bio se sont fait connaître : « Léa Némec », « Belleot », « BioCoop ». Le frein principal reste pour eux l'absence de bâtiment industriel permettant leur installation.

Dans le même temps, un bâtiment industriel exceptionnel par sa situation (à proximité de l'A10 notamment) et sa surface, a été liquidé en janvier 2013. Sur ce site un reprenneur de dimension nationale avait fait une offre qui n'a pas abouti en raison des engagements de vente trop élevés de la propriétaire. Pour la commune, il n'est pas envisageable de voir ce site devenir une friche industrielle au détriment de l'activité économique et de l'emploi local, alors même que des reprenneurs souhaitent s'implanter.

L'EPF et la commune ont donc convenu de s'associer afin de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière permettant à cette dernière de poursuivre son action en faveur du maintien et du développement de l'emploi et de la filière agro-alimentaire. Cette convention vise à la réalisation :

- dans un premier temps d'une étude de marché orientée vers la production agroalimentaire biologique (études de besoins),
- dans un second temps d'une étude de grèvement foncier permettant de repêcher les friches industrielles sur la commune de St-Jean d'Angély,
- dans un troisième temps d'une étude préalable à la réalisation d'un projet dans le domaine de l'agro-alimentaire.

Ces éléments, s'ils sont concrets, permettront de justifier un projet de Déclaration d'Utilité Publique sur l'ensemble industriel situé 411 Route de Niort, sur la parcelle cadastrée section A1 n° 24, à la faveur d'un projet écoresponsable qui s'inscrit dans la reconversion de l'existant en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles et favorise le développement de l'emploi et de l'activité économique dans un bassin sinistré.

Cette convention pose le cadre de partenariat entre la Ville et l'EPF. Ce partenariat sera dynamique à travers des échanges techniques et politiques réguliers.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens hérités ou non hérités 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 et les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître le 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 amont seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de consommation 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 et appui des collectivités qui le souhaitent ;


Président

coordonne 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'EPPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte N+G+eminentaire 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'EPPF 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. Filles notamment en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPPF, par la présente convention, accompagnera la Ville 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 :

ARTICLE 1. -- OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs, partagés par la Collectivité et l'EPPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPPF 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'EPPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement 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...)
- ◆ Partage foncier et éventuellement gestion des biens

J. M. F.

- ◆ 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 ;
- ◆ Encadrement de subventions affectées 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'EPPF.

ARTICLE 2. -- PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1. Le périmètre d'études sur lequel la collectivité présente un référentiel foncier, avec l'assentiment de l'EPPF.

La Collectivité s'est engagée depuis plusieurs années dans le lancement et la mise en œuvre du projet « Val Bio Ouest ». Ce projet est né de l'association d'entreprises et d'organismes de la filière bio de la production à la distribution. « Le but commun est de renforcer et de développer les partenariats entre les acteurs de la filière bio, pour créer une synergie de compétences et de moyens afin d'apporter de la valeur ajoutée à la production bio. »

Porté par une association d'entreprises de la filière bio, par l'Etat et les collectivités locales, ce projet va permettre de structurer cette filière sur un territoire regroupant à la fois la matière première et les compétences techniques adossées à la production, la transformation et la distribution de produits bio.

La 1^{ère} pierre de ce projet a vu le jour en 2011 avec l'ouverture à St-Jean d'Angely du 1^{er} site national à vocation exclusive céréalière bio.

Afin de poursuivre cet effort et pouvoir envisager l'accueil et l'implantation d'entreprises de transformation de produits bio, la collectivité doit pouvoir disposer de fonciers adaptés, disponibles, bien localisés. Dans une logique de cohérence avec le projet de développement de la filière agroalimentaire biologique, les implantations d'entreprises devront favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole existante ou s'implantant sur des fonciers bâtis existants à recouvrir. Actuellement un foncier bâti inoccupé est présent sur la commune. Ce foncier était précédemment occupé par une biscuiterie. Il est donc parfaitement adapté à l'accueil de l'entreprise de transformation dans le domaine de l'agroalimentaire.

Dans cet optique et selon les modalités d'intervention de l'EPPF défini dans son PPI, la Collectivité s'engage sur un périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPPF réalisant les études pour lesquelles il sera demandé une réelle implication de la Collectivité, tant sur le plan humain que matériel. Ces études, si elles sont concluantes, permettront de justifier un projet de Déclaration d'Utilité Publique sur l'ensemble industriel situé 411 Route de Niort, sur la parcelle cadastrée section AT n° 24, à la faveur d'un projet responsable qui s'inscrit dans la reconversion de l'existant en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles et favorise le développement de l'emploi et de l'activité économique dans un bassin sinistré.

Le périmètre d'études défini correspond à la parcelle cadastrée section AT n° 24.

J. M. F.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire,
 - dans un deuxième temps, une recherche en phase d'analyse, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
- Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra, si aucun gisement en densification n'est détecté, mettre en évidence des gisements en extension.
- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Les études ainsi définies et prévues aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est 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 commune au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

Au terme de ces études, un périmètre de réalisation permettant l'acquisition du foncier ciblé par les partenaires, sera défini et intégré à la présente par voie d'avenant.

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

L'EPF d'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.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, prévus dans cette convention, sont les suivants :

L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.

Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sans caractéristiques justifiant un traitement particulier.

Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.

La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet définitif n'est pas mené à terme.

Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionnés de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).

Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

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 €.

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et doit de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmentés des frais de portage et des études.

ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

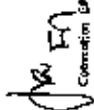
4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les parcelles désignées ou, pour les biens appropriés, 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 la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés, ils restent contraignants jusqu'à l'expiration prévue :

- Soit par l'engagement de rachat au titre de la présente convention, vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- Soit par l'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'expiration du délai prévu à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévus à cet article.


Convention EPF - SAINT JEAN D'ANGELY n° CP 17-14-02



4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avancement, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'IEPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'IEPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

L'actuellement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de présomption déléguée au cas par cas le droit de présomption, en précisant le projet et l'entité de l'intervention de l'IEPF.

L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

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 annuel à minima regroupant, la Collectivité et l'IEPF, 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 et le Directeur Général de l'IEPF.

La réunion du comité de pilotage sera accessible, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier ;
- 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'IEPF sur tout document ou rapport relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'IEPF ;

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'IEPF, et signé par les signataires de la présente convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel 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 annuel 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.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'IEPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'IEPF.

La Collectivité transmettra à l'IEPF toutes informations correspondant au projet et s'engage 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.

~~Le comité de pilotage sera accessible, sauf accord des deux parties, pour :~~

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

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

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerces, artisanat, activités médicales, sportives,...

Méthodologiquement cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/mobilités, CCI) 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 ce qui concerne l'analyse sur la question foncière.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'IEPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...) et à mettre



en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en particulier avec la Collectivité, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou un renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, cœur d'ilot, parcelle désertifiable, 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 conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution au comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préserver les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
 - optimiser la rentabilité foncière ;
 - limiter le risque financier de l'opération ;
 - affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
 - réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
 - choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
 - élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation ;
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

JFA



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 systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur 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'un appel à projet.

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 antenarations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviendront 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'habitat...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou le relogement des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, 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'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis des Domaines. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Sur le site défini à l'article 2, l'EPF s'engage à acquiescer les 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 le périmètre défini à l'article 2, ou au cas par cas, des

Convention EPF - SADR JUAN D'ANGELY n° CF 14-14-042
JFA

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.

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, des engagements et du prix de cession prévus par 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 par la Collectivité 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 dégage, 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 partage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et présentées ci-après.



Ta de hors 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 revente et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
 - dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
 - les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
 - le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
 - les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
 - le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
 - la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
 - le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
- Impôts et taxes
 - assurances,
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière⁽³⁾

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

⁽²⁾ Le compte de gestion retracé l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mais en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du partage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien cédés.

Pour le cas où certains éléments de dépenses 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 présenté en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes cooptant 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.



Peut les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monténaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous 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.

La Collectivité et le/les opérateurs respectent, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

- Obligation du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'les opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de réimposition foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

La Collectivité 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 notariale 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.

En cas de non-respect de ce délai, la Collectivité sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la 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 revants tel que défini à l'article 12.2

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

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.

pen-FN

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 acquies 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 Saint-Jean d'Angély, le 28 janvier 2015 en 3 exemplaires originaux

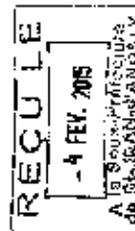
La Collectivité
de Saint-Jean d'Angély
représentée par son Maire,

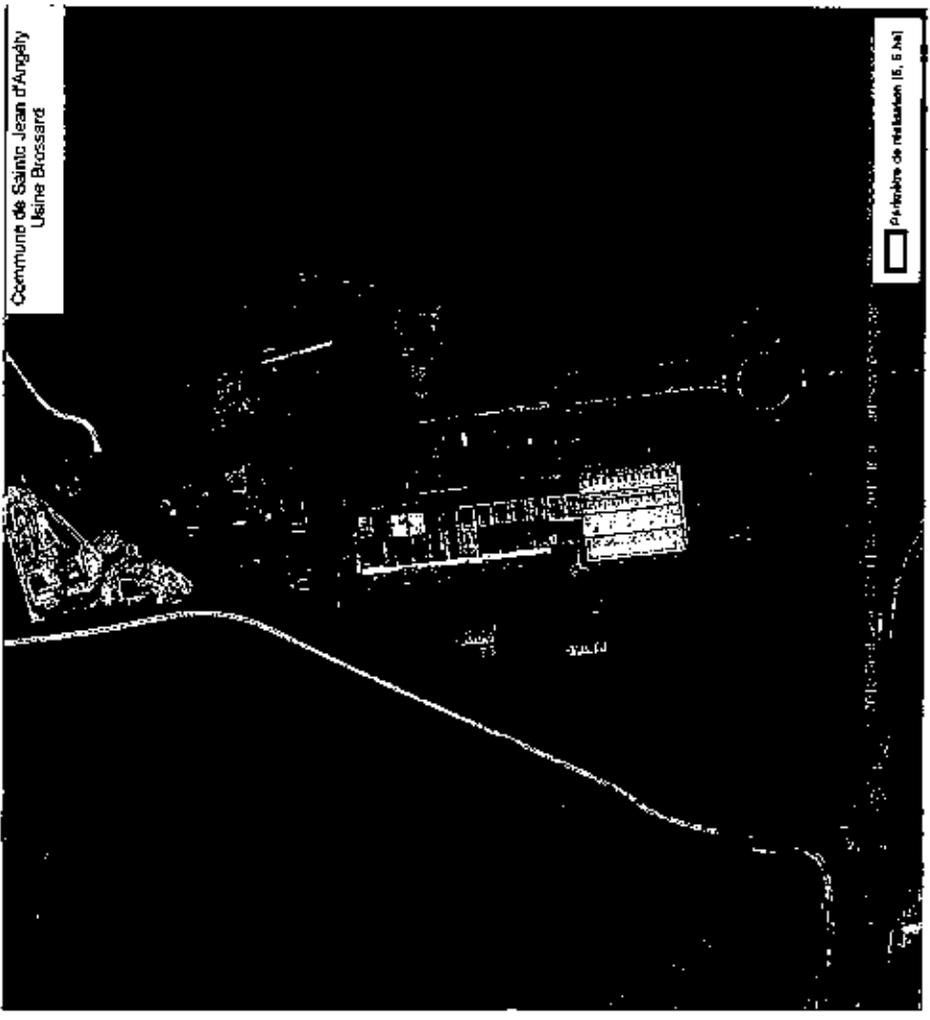


Françoise MESNARD

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

Philippe GROLL





Communauté de Saint-Jean d'Angély
Usine Brassard

Parcelle de rétention (S, 5 ha)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Approbation de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-048 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre bourg entre la commune de Pons, la communauté de communes de la Haute Saintonge et l'EPF

La convention initiale signée le 15 juillet 2015, a donné lieu à de multiples négociations avec les différents propriétaires des fonciers repérés en périmètre de réalisation. Ces négociations bien avancées, ont amenés les partenaires à étudier de nouveaux fonciers en renouvellement urbain.

La Ville de Pons a lancé une étude visant à définir les moyens d'intervention pour la redynamisation de son centre ancien. Cette étude pourra être complétée, selon les besoins par un repérage foncier visant à identifier les sites d'intervention prioritaires et bénéfiques pour cette redynamisation.

La convention initiale a été prise avec différents périmètres de réalisation. En raison de l'avancement de la réflexion de la commune et des négociations réalisées par l'EPF, la commune souhaite intégrer de nouveaux fonciers aux périmètres de réalisation existants.

Le foncier inclus en périmètre de réalisation correspond à une friche SNCF de 1 135m² sur laquelle un projet de production de logement accessibles visant le retour des jeunes ménages dans les villes centres sera mené.

Le montant et la durée de la convention initiale ne sont pas modifiés.

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 Décembre 2015

Délibération n° B-2015-*35*

Approbation de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 17-14-042 portant sur la parcelle cadastrée AT n°24 située 144 route de Niort à Saint Jean d'Angely entre la ville de Saint Jean d'Angely et l'EPF

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014- 1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015.

Vu la convention projet n° CP 17-14-042 signée le 28 janvier 2015,

Sur proposition du directeur général,

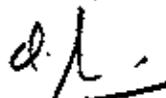
- APPROUVE l'avenant N°1 à la convention projet n°CP 17-14-042 entre la commune de Saint Jean d'Angely et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant N°1 à la convention n°CP 17-14-042.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le **17 DEC. 2015**

La Préfète,



Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - CGAR
Place Sarrade de Mandat
86021 POUILLEY CEDEX

Approbation de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CP 17-14-042 portant sur la parcelle cadastrée AT n°24 située 144 route de Niort à Saint Jean d'Angely entre la ville de Saint Jean d'Angely et l'EPF

La convention initiale signée le 28 janvier 2015 entre la Ville et l'EPF, visant la reconversion du foncier industriel vacant, dit friche des Comptoirs du Biscuit, ne comportait qu'un périmètre d'étude.

En effet, cet ancien site industriel historique de fabrication de biscuit, anciennement Brossard, qui a compté jusqu'à 750 employés, est vacant depuis 2013 suite à fermeture du site, puis la vente des machines de productions. A cette date, ce sont encore plus de 70 emplois de ce bassin de l'agro-alimentaire qui disparaissent.

Le site dit des « Comptoirs du Biscuit » est depuis cette date une vaste friche de 5,5 hectares comprenant 15 000 m² de bâtiments réutilisables parfaitement relié à la déviation Nord de Saint Jean d'Angely, à proximité de l'échangeur de l'A 10.

Après une première phase d'études, d'expertise, d'évaluation du bien et de négociations avec les propriétaires, il a été décidé de préparer une Déclaration d'Utilité Publique en vue d'un recours à l'expropriation.

Cette procédure longue doit être entamée en amont et nécessite un avenant à la convention initiale afin d'être en mesure de procéder à l'acquisition.

A ce titre, il convient ainsi de modifier la convention initiale et notamment son article 2.2 en instaurant un périmètre de réalisation sur la propriété cadastrée AT n°24 sur laquelle la collectivité souhaiterait proposer un foncier immédiatement disponible aux entreprises recherchant soit à démarrer une activité soit à la pérenniser en se développant.

Par ailleurs, au regard des dernières modifications apportées au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, de nouvelles dispositions relatives aux modalités de calcul du taux d'actualisation sont également à intégrer à cet avenant à la convention opérationnelle.

**AVENANT N°1 A LA CONVENTION
OPERATIONNELLE N°CP 17-14-042 PORTANT SUR LA
PARCELLE CADASTREE SECTION A1 N°24 SITUÉE 144
ROUTE DE NIORT A SAINT JEAN D'ANGELY**

**ENTRE
LA VILLE DE SAINT JEAN D'ANGELY
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU
CHARENTES**

ENTRE

La Ville de Saint Jean d'Angely, dont le siège est situé 1 place de l'Hotel de Ville - 17 400 SAINT JEAN D'ANGELY, représentée par son Maire, Madame Françoise MESNARD, dont habitude par une délibération du Conseil Municipal n° en date du

D'une part

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 POITOU-FRS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GIRAL, son directeur général, nommé par article ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015. du

D'autre part

D'autre part

projet

PRÉAMBULE

La convention initiale signée le 28 janvier 2015 entre la Ville et l'EPF, visant la reconversion du foncier industriel vacant, du friche des Comptoirs du Biscuit, ne comportait qu'un périmètre d'usage

En effet, cet ancien site industriel historique de fabrication du biscuit, anciennement Brossard, qui a employé jusqu'à 750 employés, est vacant depuis 2013 suite à fermeture du site, puis la vente des machines de productions. A cette date, ce sont encore plus de 70 emplois de ce bassin de l'agro-alimentaire qui disparaissent.

Le site dit des « Comptoirs du Biscuit » est depuis cette date une vaste friche de 5,5 hectares comprenant 15 000 m² de bâtiments réutilisables parfaitement relié à la déviation Nord de Saint Jean d'Angely, à proximité de l'échangeur du J A 10.

Après une première phase d'études, d'expertise, d'évaluation du bien et de négociations avec les propriétaires, il a été décidé de préparer une Déclaration d'Utilité Publique en vue d'un recours à l'expropriation.

Cette procédure longue doit être entamée en amont et nécessite un avenant à la convention initiale afin d'être en mesure de procéder à l'acquisition.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, au Chapitre 1, article 1.1

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

favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, 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

At service de chacun des territoires, dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du milieu 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 foncière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités. De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espaces et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de terrain ancien dans une perspective de réhabilitation urbaine ou de densification sont prioritairement accompagnées.

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concertée et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des

projet

éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

1.3.1. Les Etudes

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, au chapitre 2 - article 3.1

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (dès de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du plan d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

1.3.1.3 Les conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adopté par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, au Chapitre 3 - article 12.4 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°1, et pour

la période postérieure à cette date »

ils ne produisent d'effet qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'incorporation pour la période antérieure à cet avenant est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute modification de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA-2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.
La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de requalification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout IJPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPE.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne déroge pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPE. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5, et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet

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

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

Projet

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée infraitalement 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 pourra s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment

ARTICLE 2. MODIFICATION DE PERMETTE

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour permettre d'intégrer une acquisition du bien. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, au Chapitre 1, article 2.2

Après une analyse approfondie de la problématique liée la vacance du bien, à l'intérêt de l'intervention au regard des disponibilités de fonciers bâtis sur la Commune de Compiègne des Vals de Saintonge et de la Ville de Saint Jean d'Angely, un périmètre de réalisation est instauré sur la parcelle A1 n°24.

Le projet :

Dans une logique de réévaluation du foncier agricole et naturel, le projet consiste en l'acquisition d'un foncier bâti vacant afin de permettre à la commune de proposer un foncier immédiatement disponible aux entreprises cherchant soit à dépolluer une activité soit à la pérenniser en se développant.

Le foncier identifié, très bien situé, à la fois au sein de la future région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, et à proximité immédiate de l'A10 offre des potentialités de réutilisation importantes. Il pourra notamment permettre à la Ville d'apporter une contribution au développement du projet Val des Ombres (filière agro-alimentaire biologique) en proposant un foncier bâti dont manque le territoire.

L'EPF ayant déjà entamé les négociations avec les propriétaires du foncier identifié et commencé à expertiser les aspects financiers et de reconversion du site, il est nécessaire d'envisager l'ensemble des possibilités et des avenants dans l'éventualité d'une acquisition en vue de constituer une réserve foncière.

La Commune de Saint Jean d'Angely autorise donc selon les dispositions de la convention l'EPF à demander une Déclaration d'Utilité Publique en vue de reconstruire, si nécessaire à l'expérimentation pour acquérir le bien identifié

Projet

Fait à le en 3 exemplaires originaux

La Ville de Saint-Jean d'Angely
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Françoise MESSARD

Philippe GHALL

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

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-14-042

projet

Annexe n°1 au Contrat de projet n° avec la commune de ...
V1

CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 17-14-042 PORTANT SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION AT N° 24 SITUÉE 140 ROUTE DE NIORT A SAINT-JEAN D'ANGÉLY

ENTRE

LA VILLE DE SAINT-JEAN D'ANGÉLY

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre
La Ville de St Jean d'Angély, dont le siège est situé, 1 Place de l'Hôtel de Ville - 17 400 SAINT JEAN D'ANGÉLY - représentée par Madame Françoise MHSNARD, Maire et Vice-Présidente du Conseil Régional, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 16 octobre 2014,
 Ci-après dénommée « la Collectivité »

d'une part,

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à Immeuble le Comptable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALLI, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-89 en date du 9 décembre 2014,
 Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

J. M.

J. M.

PRÉAMBULE

Sous-préfecture de 8 101 habitants, St Jean d'Angély est située au Nord-Est de la Charente Maritime. La Ville, directement desservie par un échangeur de l'autoroute A10 reliant Paris à Bordeaux, dispose aussi d'une gare permettant des liaisons régulières vers le Sud et l'Ouest (Saintes et Niort).

Historiquement, la commune a vu sa population augmenter de 1921 à 1968 car elle a bénéficié de l'exode rural et d'un essor urbain vigoureux grâce à une industrialisation importante dans les années de l'entre-deux guerres, puis dans les trois décennies qui ont suivi la Libération. Mais sa population a commencé à diminuer fortement depuis 1975 où, pendant le cours de ses quarante dernières années, elle a connu une grave désindustrialisation avec la fermeture de ses principales usines (Bois déroulé, pâtes à papier, etc.), affectant particulièrement les jeunes et précipitant leur départ pour rechercher de l'emploi vers d'autres villes. La dernière manifestation de cette désindustrialisation date de 2013 avec la fermeture du site historique de l'ancienne entreprise Brossard créée en 1931 à l'extérieur de la ville, qui employait jusqu'à 750 employés salariés dans les années 60 et encore 70 dernièrement.

La structure socioprofessionnelle de la commune reste encore aujourd'hui marquée par son histoire agricole et son passé industriel. La céréaliculture génère une activité importante autour des coopératives qui assurent un encadrement sur la conduite des cultures et sur le transport des grains vers les zones portuaires. L'activité céréalière se distingue aujourd'hui sur le territoire par la volonté politique de mettre en œuvre une filière agroalimentaire biologique. Forte de nouvelles conversions en Charente Maritime, sa mise en œuvre se traduit notamment, par la mise en place d'une plateforme qui lui est consacrée. La construction du Silo Rio Ouest début 2011 consacre un des moteurs de la filière biologique en Poitou Charentes et permettra de favoriser l'implantation d'entreprises de 1^{er} et 2^{es} transformation sur le site.

Le projet Val Bio Ouest, porté par la Collectivité, et engagé depuis juin 2014, a été retenu comme pôle régional par le Conseil Régional de Poitou Charentes. En septembre 2014, il fera l'objet d'un programme Leader.

Dans ce cadre, un certain nombre de porteurs de projets de développement de l'activité agroalimentaire bio se sont fait connaître : « Les Nature », « Bellot », « BioCoop ». La filière principale reste pour eux l'absence de bâtiment industriel permettant leur installation.

Dans le même temps, un bâtiment industriel exceptionnel par sa situation (à proximité de l'A10 notamment) et sa surface, a été liquidé en janvier 2013. Sur ce site un reprenneur de dimension nationale avait fait une offre, qui n'a pas abouti en raison des exigences de vente trop élevées de la propriétaire. Pour la commune, il n'est pas envisageable de voir ce site devenir une friche industrielle ou détruire de l'activité économique et de l'emploi local, alors même que des reprenneurs souhaitent s'implanter.

L'EPF et la commune ont donc convenu de s'associer afin de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière permettant à cette dernière de poursuivre son action en faveur du maintien et du développement de l'emploi et de la filière agroalimentaire. Cette convention vise à la réalisation :

- dans un premier temps d'une étude de marché orientée vers la production agroalimentaire biologique (études de besoins),
- dans un second temps d'une étude de gisement foncier permettant de repérer les friches industrielles sur la commune de St Jean d'Angély,
- dans un troisième temps d'une étude préalable à la réalisation d'un projet dans le domaine de l'agro-alimentaire.

Ces éléments, s'ils sont concluants, permettront de justifier un projet de Déclaration d'Utilité Publique sur l'ensemble industriel situé 411 Route de Niort, sur le parcelle cadastrée section AT n° 24, à la faveur d'un projet écoresponsable qui s'inscrit dans la reconversion de l'existant en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles et favorise le développement de l'emploi et de l'activité économique dans un bassin sinistré.

Cette convention pose le cadre de partenariat entre la Ville et l'EPF. Ce partenariat sera dynamique à travers des échanges techniques et politiques réguliers.

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 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 et les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles ; les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de mixité 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 submersions marines.

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 EPCL 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 ;


Conseiller EPF - SAINT-JEAN-PANVELY n° CP 17.14.042

- contribue à 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 foncière 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. Elles 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'orienter 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 :

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 entreprises 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 évon aux opérateurs désignés par celle-ci.
- A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :
- ◆ Réalisation d'études foncières
 - ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUF, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
 - ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens

Conseiller EPF - SAINT-JEAN-PANVELY n° CP 17.14.042



- ◆ Reconvoit/ perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis ;
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. - PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité pilotera un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPF.

La Collectivité s'est engagée depuis plusieurs années dans le lancement et la mise en œuvre du projet « Val Bio Ouest ». Ce projet est né de l'association d'entreprises et d'organismes de la filière bio de la production à la distribution. « Le but commun est de renforcer et de développer les partenariats entre les acteurs de la filière bio, pour créer une synergie de compétences et de moyens afin d'apporter de la valeur ajoutée à la production bio. »

Ponté par une association d'entreprises de la filière bio, par l'Etat et les collectivités locales, ce projet va permettre de structurer cette filière sur un territoire regroupant à la fois la manière première et les compétences techniques nécessaires à la production, la transformation et la distribution de produits bio. La 1^{ère} pierre de ce projet a vu le jour en 2011 avec l'ouverture à St Jean d'Angely du 1^{er} silo national à vocation exclusive cétéalébio bio.

Afin de poursuivre cet effort et pouvoir envisager l'accueil et l'implantation d'entreprises de transformation de produits bio, la collectivité doit pouvoir disposer de fonciers adaptés, disponibles, bien localisés. Dans une logique de cohérence avec le projet de développement de la filière agroalimentaire biologique, les implantations d'entreprises devront favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole existante en s'implantant sur des fonciers bâtis existants à reconvoitir. Actuellement un foncier bâti inoccupé est présent sur la commune. Ce foncier était précédemment occupé par une biscuiterie. Il est donc parfaitement adapté à l'accueil de d'entreprises de transformation dans le domaine de l'agroalimentaire.

Dans cet optique et selon les modalités d'intervention de l'EPF, définit dans son PPI la Collectivité s'engage sur un périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études pour lesquelles il sera demandé une réelle implication de la Collectivité, tant sur le plan humain que matériel. Ces études, si elles sont concluantes, permettront de justifier un projet de Déclaration d'Utilité Publique sur l'ensemble industriel situé 411 Route de Nior, sur la parcelle cadastrée section A T n° 24, à la faveur d'un projet écoresponsable qui s'inscrit dans la reconversion de l'existant et limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles et favorise le développement de l'emploi et de l'activité économique dans un bassin sinistré.

Le périmètre d'études définit correspond à la parcelle cadastrée section A T n° 24.

De FN

Le référentiel foncier a pour objets :

- ◆ dans un premier temps, la précision des besoins du territoire,
- ◆ dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières. Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra, si aucun gisement en densification n'est détecté, mettre en évidence des gisements un extension.

◆ dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de codis de zonés, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est 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 commune au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

Au terme de ces études, un périmètre de réalisation permettant l'acquisition du foncier cible par les partenaires, sera défini et intégré à la présente par voie d'avenant.

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

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.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

De FN

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.

- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sans caractéristiques justifiant un traitement particulier.

- Pour la cession, la norme est la vente à un opérateur après appel à concurrence.

La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet définitif n'est pas mené à terme,

Le prix de rachat est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).

Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de vente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

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 €.

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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 de portage et des études.

ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1. - Durée de la convention

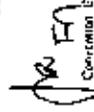
La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés, ils restent contraignants jusqu'à l'échéance prévue :

- Soit par l'engagement de rachat au titre de la présente convention, vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.

- Soit par l'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction de délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommements prévue à cet article.

 FA

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

L'acceptation de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre convenant de bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption déléguera au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF.

L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

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 annuel à minima regroupant 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 et le Directeur Général de l'EPF.

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 le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier ;
- 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 objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou mandataires 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, et signé par les signataires de la présente convention, sera transmis à l'assemblée des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel 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 précèdera à cette occasion les suites données à la présente convention.

 FA

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cas échéant des changements prévus, 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 résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera noté également par avenant.

L'information ainsi construite 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.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité de bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité transmettra à l'EPF toutes les informations correspondant au projet et s'engage 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.

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

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerces, artisanat, activités médicales, sportives,...

Méthodologiquement cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/bailleurs, CCI) 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.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...) et à mettre



ou œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité, permettra d'identifier au sein de l'espace urbain des sites communs les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dens 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 conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (délais de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation ;

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.



informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle conclurait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. - Délégation, études, travaux au site et travaux divers effectués par l'EPF

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 jugé opportun de préserver les bâtiments. La Collectivité précitée donc, avant 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, sondage, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de répondre à 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 dans le respect du règlement interne de la commune publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

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 déviées et en assurera 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 d'adits 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, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir un 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, l'EPF ou la collectivité assurera le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

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.

 SAINT JEAN D'ANGELY n° CF 17-14-042

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.

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, des engagements et du prix de cession prévus par 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 fixera les conditions de la consultation préalable cordiale par la Collectivité 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 jura 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 d'ordre en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est prévu 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 preteurs ;
- > 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 de prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et présentées ci-après.

Contenu EPF SAINT JEAN D'ANGELY n° CF 17-14-042



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, 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'IEPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
 - les frais de fiscalité liés à la vente 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 vente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
• impôts et taxes
• assurances, ...
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière⁽³⁾

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'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 depuis son début jusqu'à la date de la cession et des 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.

Pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient provisionnel. L'établissement du prix provisionnel se fera alors sur la base d'un bilan provisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût provisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'imputation 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.

JA

pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui déclina les principaux directeurs de l'IEPF.

La Collectivité et les opérateurs respecteront, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'IEPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en oeuvre précisés dans le présent article :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'IEPF opérateurs dédommageront l'IEPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Collectivité 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'anténotation 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.

En cas de non-respect de ce délai, la Collectivité sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la 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 de Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'IEPF.

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.

JA

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 prévues 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 Saint-Jean d'Angély, le 28 janvier 2015 en 3 exemplaires originaux

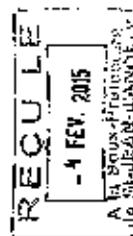
La Collectivité
de Saint-Jean d'Angély
représentée par son Maire,



M. *FRANÇOIS MESNARD*

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

Philippe GRALL



Avis préalable favorable du Comptable Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/115 en date du 8 décembre 2014.

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° B-2015-~~7~~.6

Approbation de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CP 17-14-50 conclue avec la commune de Crazannes (17)

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014- 1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015.

Vu la convention projet n°CP 17-14-50 signée le 23 janvier 2015,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'avenant N°1 à la convention projet n°CP 17-14-50 entre la commune de Crazannes et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant N°1 à la convention.

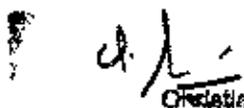
Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015

La Préfète,


CHRISTIANE BARRET.



AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 17-14-50

ENTRE

LA COMMUNE DE CRAZANNES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Crazannes, dont le siège est situé - Mairie - 72 rue de la Mairie - 17 350 CRAZANNES - représentée par son maire, Monsieur Gérard GAILLARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

et

d'une part,

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 70452 - 86011 POITERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-95 en date du 9 décembre 2014, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Projet

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la convention opérationnelle 17-14-050 signée entre la commune de Crazannes et l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, un périmètre d'études avait été inscrit afin de permettre notamment la réalisation d'une étude de gisements fonciers.

Une étude de gisements fonciers a été réalisée durant le mois de Juillet 2015 par l'EPF et a permis d'identifier plusieurs secteurs en densification ou en renouvellement urbain sur lesquels des opérations d'urbanisme pourraient être développées. La commune de Crazannes souhaiterait ainsi engager une stratégie foncière visant à maîtriser deux secteurs identifiés dans le cadre de cette étude afin de développer des opérations d'habitat en densification de l'urbanisation

Le premier secteur correspond à une vaste zone creuse localisée au cœur même du centre-bourg de Crazannes.

Le second secteur consistant en terrain en friche non entretenu situé au sein du hameau de Bel Air. Cette friche constitue également une zone creuse à l'échelle de ce hameau. Cette zone est de plus en plus délaissée par les réseaux. L'Etat envisage de ce terrain de justifier par son régime de propriété (succession non réglée suite au décès du propriétaire il y a quelques années). L'état de ce terrain engendré aujourd'hui de multiples problèmes de la part du voisinage.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification de l'article 2 en intégrant un périmètre de réalisation comprenant deux secteurs en densification de l'urbanisation.

Par ailleurs, au regard des dernières modifications apportées au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, de nouvelles dispositions relatives aux modalités de calcul du taux d'actualisation sont également à intégrer à cet avenant à la convention opérationnelle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 2 de la convention initiale.

2.2. Un périmètre de réalisation est ajouté aux modalités d'intervention foncières sera en outre

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

Point 1. - Opération de densification d'une zone creuse localisée en cœur de bourg

La commune de Crazannes et l'EPF de Poitou-Charentes ont identifié dans le cadre d'une étude de gisements fonciers réalisée par l'EPF à l'échelle du bourg une vaste zone creuse d'une superficie de 7100 m² sur laquelle la commune souhaiterait engager à terme une opération d'habitat. Une étude capacitaire a démontré que neuf terrains à bâtir pourraient être développés sur cette emprise.

Projet

Projet 2 : Opération de réaménagement d'un terrain abandonné au sein du hameau de Bel Air

La commune souhaiterait également maîtriser un terrain vague aujourd'hui envahi par la végétation au sein du hameau de Bel-Air. Cette emprise est entièrement desservie par les réseaux. L'état enrichi de ce terrain se justifie par son régime de propriété (propriétaires inconnus, une succession non réglée suite au décès du propriétaire il y a quelques années). L'enrichissement progressif de ces terrains engendrerait aujourd'hui de multiples plaintes de la part du voisinage.

Une opération d'habitat en densification de l'urbanisation pourrait être réalisée sur ce terrain une fois celui-ci maîtrisé.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il procédera avec l'accord de la collectivité de réaliser systématique sur ce périmètre sans la venue projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Les plans, sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

ARTICLE 2. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

L'article L.23 de la convention opérationnelle « Modalités de calcul du taux d'actualisation » est ainsi remplacé :

2.3. Modalités de calcul de taux d'actualisation

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de décontamination lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne décote pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - 1% pour en zone U
 - 2% en zone AU ou NA
 - 3% dans les autres cas

Projet

Annexe n°2 à la convention opérationnelle projet EPF - Communauté de Communes du CCA (17-14-50)
V1 25/09/2013

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer à minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent à minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxes) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Fait à le et 3 exemplaires originaux

La Commune de Crazeaux
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Gérard GAILLARD

Philippe GRALL

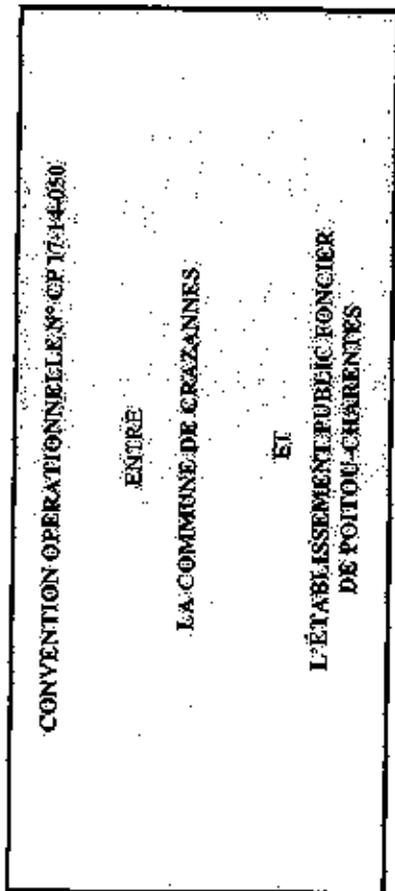
Avis préalable favorable du Conseiller Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLANSON
n°

Annexe n°1 : Convention projet : CCA 17 - 14 - 50.

Annexe n°2 : plan des périmètres de la convention

Projet

Annexe n°1 à la convention opérationnelle projet EPF - Communauté de Communes du CCA (17-14-50)
V1 25/09/2013



Entre

La Commune de Crazannes, dont le siège est situé - Mairie - 22 rue de la Mairie - 17350 CRAZANNES - représentée par son maire, Monsieur Gérard GALLARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 3 novembre 2014.

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Conséable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITTIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2014-05 en date du 9 décembre 2014.

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal en faveur du logement, du développement économique et de la protection de l'environnement, l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la Ville ont conclu un partenariat. Il s'agit de permettre à la Ville, de conduire une politique foncière active permettant tout particulièrement la construction de logements, en intervenant plus spécifiquement au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification.

La Commune de CRAZANNES

Crazannes, située au centre de la Charente Maritime appartient à la Communauté de Communes Cœur de Saintonge. Elle compte aujourd'hui 438 habitants, population en augmentation depuis 40 ans (+45%) en raison d'une situation favorable (entre Rochefort, Saintes et St Jean d'Angély), et d'un cadre de vie privilégié en bordure de la Vallée de la Charente. Cette situation et l'existence d'un patrimoine bâti (notamment le Château de Crazannes) et naturel de qualité ont permis à la Commune d'obtenir le label « Villages de Pierre et d'Eau ».

Territoire rural, la commune se caractérise par la prédominance des maisons 97%, dont plus de 50% comportent plus de 5 pièces. Malgré un développement constant depuis 40 ans, les logements dépourvus d'avant 1945 restent majoritaires (53%).

Parallèlement au développement des résidences principales, Crazannes en raison de sa situation et de son cadre de vie a aussi vu se développer un pur de résidences secondaires relativement important (18,3%). En marge de cet habitat permanent ou temporaire, la commune compte 0,9% de logements, soit entre 18 et 20 logements qui selon leur état ou leur situation pourrait être mobilisés en vue de l'arrivée de nouveaux ménages.

Le développement démographique progressif de la commune reste inférieur à celui des communes environnantes, notamment en raison de la non mobilisation de fonciers propres à la sortie d'opération de logements.

La municipalité souhaite mettre un terme à ce blocage en exploitant le potentiel d'attractivité du territoire. Pour cela, un PLU a été approuvé en 2013 afin de mettre en place une politique volontariste d'accueil de nouveaux habitants. L'objectif du PLU est d'atteindre 550 habitants en 2020, ce qui nécessiterait la création de 45 nouveaux logements.

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Etablissement 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 collectivités, dont la mission est d'acquiescer 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.

pe

pe

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPFF, 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'habitats, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- soutenir 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'EPFF :

- 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'activités, d'équipements et de recherches ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPFC 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'EPFF 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 fondatrice de l'EPFF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour 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'EPFF 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. Elles permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPFF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'articuler 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 énoncés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de traitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation d'échelle ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPFF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que présente la Collectivité et l'EPFF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, exécution, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations ciblées dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement 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, préemptif) D.U.P. 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
- ◆ Financement de subventions affectées 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 percevait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser des perceptions à l'EPFF.

ARTICLE 2. - PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

L'intervention de l'EPFF se fera en deux temps.

Dans un premier temps, les partenaires vont définir un périmètre d'études sur lequel différentes études visant à faciliter l'opération en fonction des besoins de la collectivité, à déterminer : le foncier à mobiliser et enfin à vérifier la faisabilité de l'opération, seront réalisées.

Dans un second temps, et une fois identifié le foncier porteur de l'opération, un avenant à la présente sera nécessaire afin d'intégrer un périmètre de réalisation sur lequel l'EPFF se portera acquiescent pour le compte de la collectivité.

2.1. Un périmètre d'études sur lequel la collectivité pilotera en partenariat foncier, avec l'assentiment de l'EPFF.

Ce périmètre correspond au centre bourg (liste en annexe).

La Collectivité s'engage sur ses périmètres d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Cependant, les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
 - dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
- Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mener en évidence des gisements en extension.

- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concernent particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de schémas de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffre définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est 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 ou lieu, est remboursé par la commune au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

La Collectivité possède 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 :

Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

Au vu des études déjà réalisées par la Collectivité et des réflexions entreprises, il peut être décidé de ne pas réaliser l'ensemble des étapes du référentiel foncier.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

2.2 La périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

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.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence. La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet définitif n'est pas mené à terme. Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études). Des clauses correctives, pénales ou résolutives selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non-réalisation ou de modification substantielle du projet.

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 100 000 euros.

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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 de 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 appropriés, à compter du premier paiement effectué ou de la première constitution des indemnités d'expatriation.

Tant qu'il y a subséquent d'acquisitions, la convention sera immédiatement déduite au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets relatifs ils restent contraignants jusqu'à l'échéance prévue ;

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.

- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévu à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévus à cet article.

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études, mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

L'octroi de ce droit nécessite la réunion du comité de pilotage qui adécide un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption délégué au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF.

L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont jointes à la présente convention (annexe n°1).

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.

En outre de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPF signataire de la convention cédée, 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 présidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

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 le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- 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 objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer toute exigence aux opérateurs ou intermédiaires 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, et signé par les signataires de la présente convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans rétrocession dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et montage) 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, le 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 annuel 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.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en décrire 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 loyauté à l'égard des informations qu'il y contiennent.



La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

ARTICLE 5 - L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerces, artisanat, activités médicales, sportives,...

Méthodologiquement cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/locataires) associée avec

une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLU, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en tenant l'analyse sur la question foncière.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité, permettra 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. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creusés, Cœur d'Etat, 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 conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération.
- d'affirmer le projet conjonctuel et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (filées de réhabilitation, plan de composition, programme)
- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation

Elle pourra aussi porter les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées et comporter sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

COMMUNE DE FONTAINEBLEAU

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 systématique par voie licite des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réhabilitation.

A titre exceptionnel et dérogeant, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de vote 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'un appel à projet.

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 feront 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 conviendront de réévaluer 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 illicite 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'habitat...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou l'implantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce redoublement 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'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires à demander l'avis des Domaines. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Sur les(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les 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 débatement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel rattachement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

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, des engagements et du prix de cession prévus par 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 par la Collectivité pour la désignation du ou des concessionnaires.

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 un défendeur, 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 vendeurs ;
- 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 foncières des opérations sur lesquelles il est intervenu.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de reventes, 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 partage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communauté en sus opératoires sont définies au regard des dispositions du PM 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA- 2114-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentée ci-après.

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

- le prix d'acquisition du bien, majorés des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de libération ;

• dans certains cas particuliers, les frais financiers⁴⁰ 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 revenue 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 gestion⁴¹ de l'EPF, dit bien objet de la revenue

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,

- Dépenses :

- impôts et taxes
- assurances,

• le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière⁴²

⁴⁰ 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.

⁴¹ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve diquels sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du partage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien cédés.

Pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspond au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel présenté en conseil d'administration 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 localité 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: cession immobilière plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgés, 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 définit les principes directeurs de l'EPF.

La Collectivité et toutes les opérateurs respectent, 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 prévus dans le présent article :

- Obtention de permis de construire ou du permis d'aménager payé de tous recrus
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'un des opérateurs dédommagent l'EPF d'un montant leur taxe correspondant à la moindre des fins d'actualisation de portage et/ou de dispositif de minéralisation fournie en plus lors du calcul du prix de vente du bien.

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Collectivité 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.

En cas de non-respect de ce délai, la Collectivité sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Collectivité déjoue 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 13.2

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0730 177 ouvert au nom de l'EPF.

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 retarde 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.

17 96

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 prévues à l'article 13.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. - CONTENTEUX

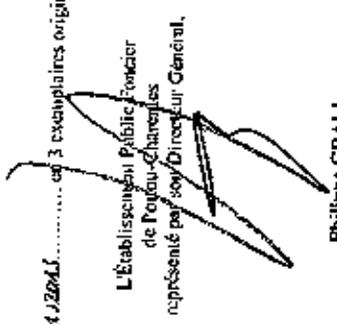
À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

Fait à Crazannes le 23 Juin 2014 en 3 exemplaires originaux

La Commune de
CRAZANNES
représentée par son Maire,

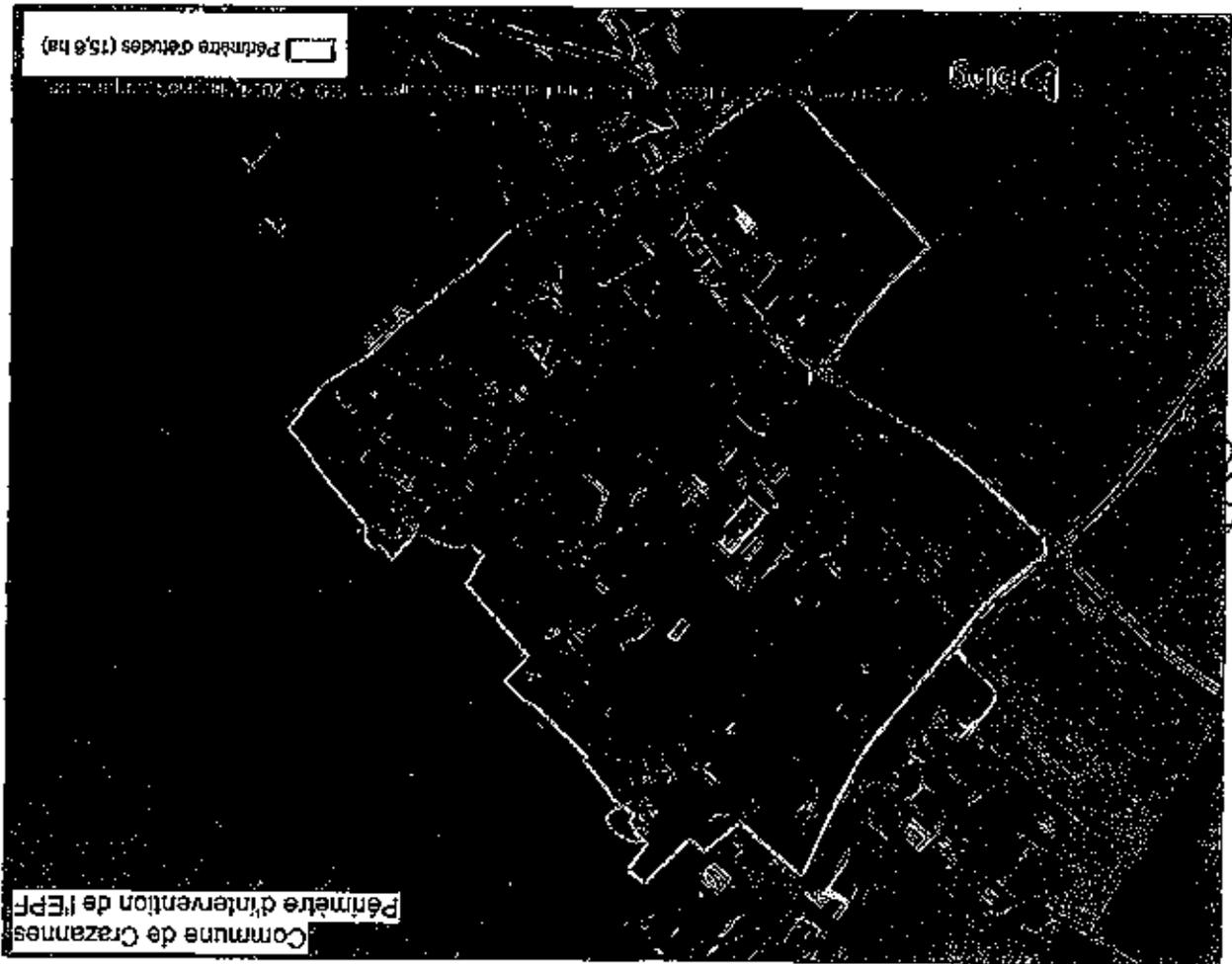
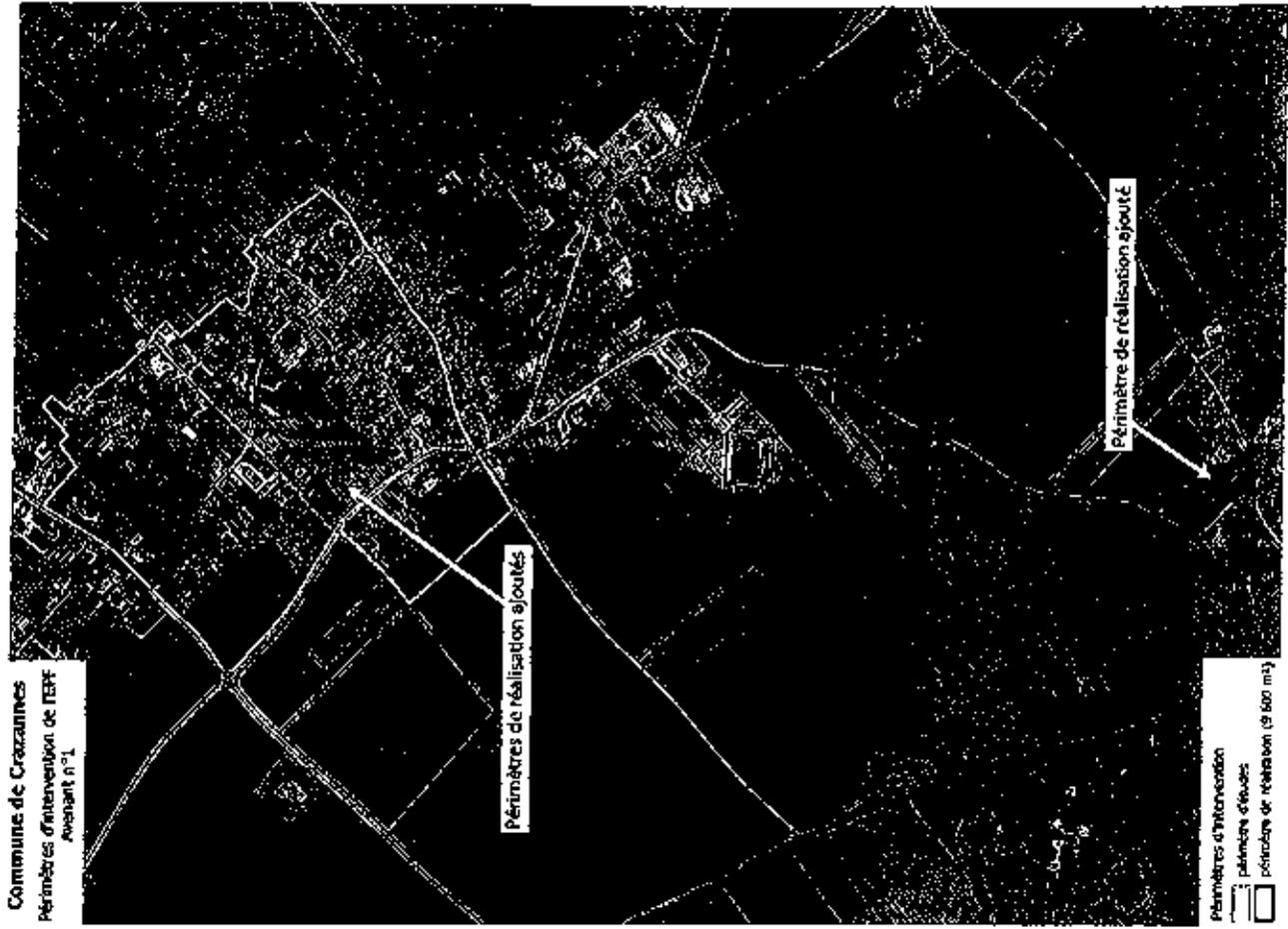

Gérard GAILLARD

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


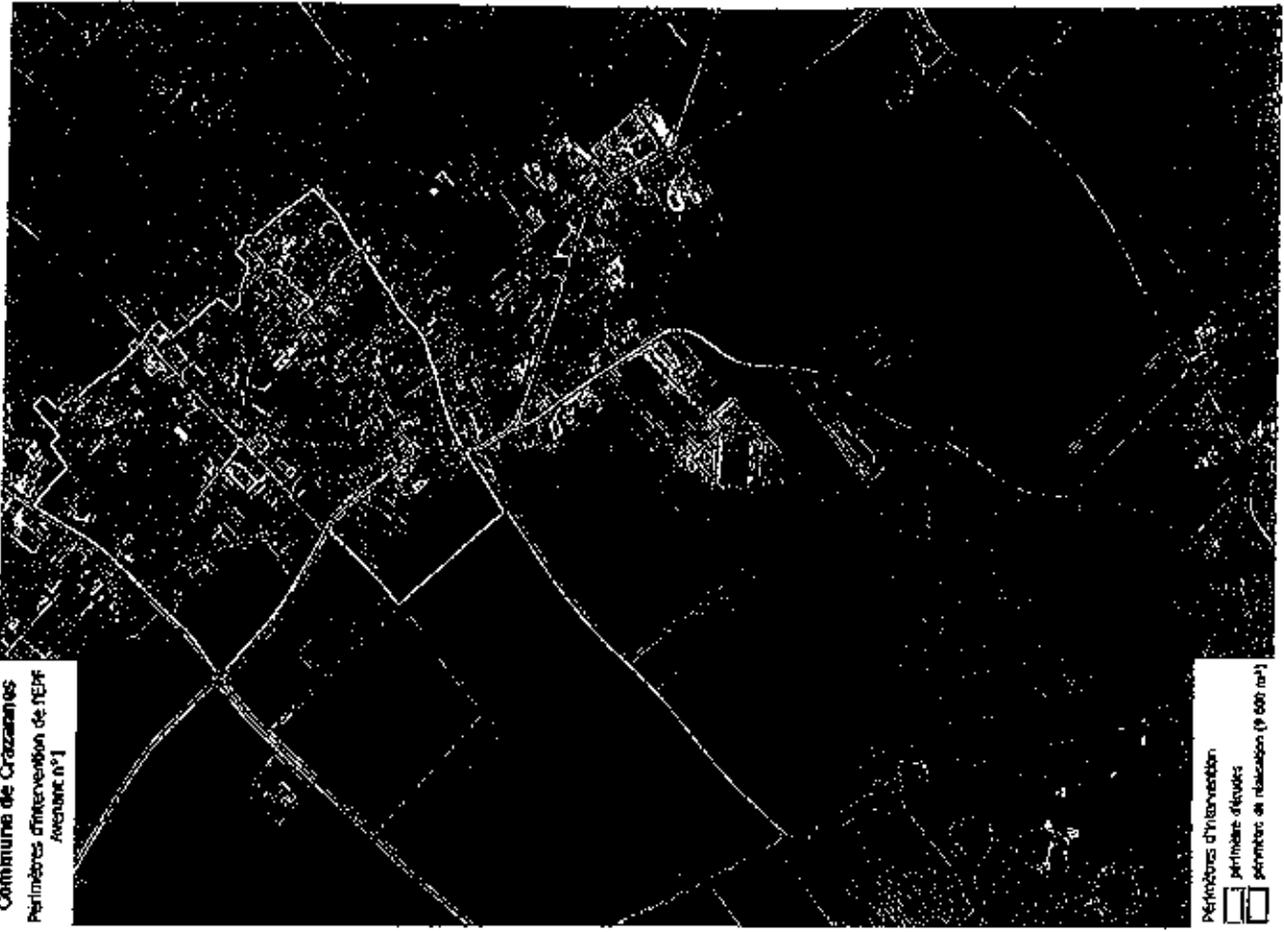
Philippe CRALL

Avé préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/20 en date du 4 décembre 2014.

Avisé préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/20 en date du 4 décembre 2014.



Commune de Crazeziennes
Périmètre d'intervention de l'EPIC
Avenue n°1



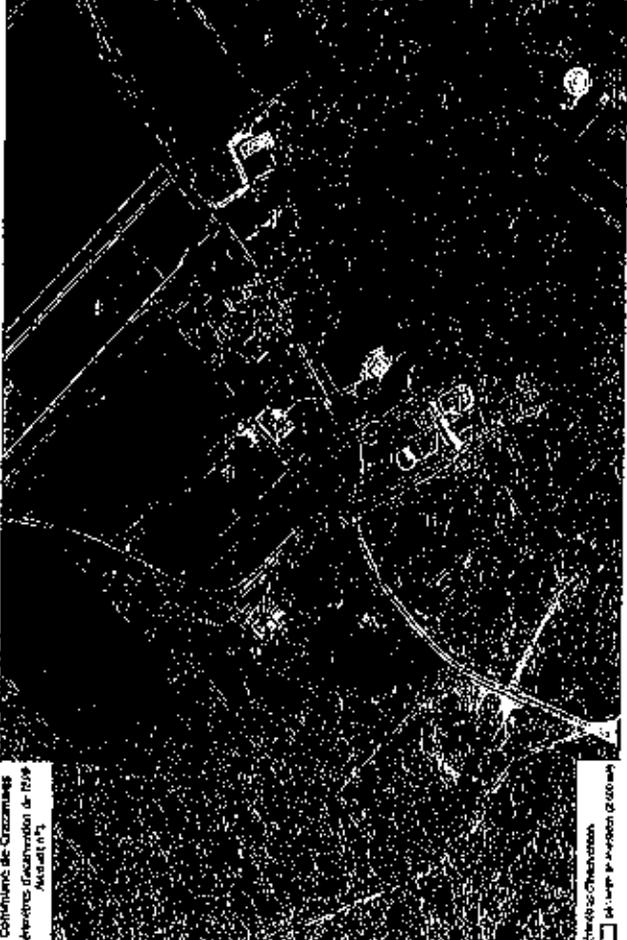
Définitions d'intervention
- périmètre d'intervention
- périmètre de rattachement (p. 600 m²)

Commune de Crazeziennes
Périmètre d'intervention de l'EPIC
Avenue n°1



Définitions d'intervention
- périmètre d'intervention
- périmètre de rattachement (p. 600 m²)

Comitè de Circumscripció
Adreces i localització de les
Araucàries



Plànol de Circumscripció
Escala 1:5000

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Approbation de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CP 17-14-50 conclue entre l'EPF et la commune de Crazannes (17)

Dans le cadre de la convention opérationnelle 17-14-050 signée entre la commune de Crazannes et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, un périmètre d'études a vait été inscrit afin de permettre notamment la réalisation d'une étude de gisements fonciers.

Cette étude de gisements fonciers a été réalisée durant le mois de Juillet 2015 par l'EPF et a permis d'identifier plusieurs secteurs en densification ou en renouvellement urbain sur lesquels des opérations d'habitat pourraient être développées. La commune de Crazannes souhaiterait ainsi engager une stratégie foncière visant à maîtriser deux secteurs identifiés dans le cadre de cette étude afin de développer des opérations d'habitat en densification de l'urbanisation.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification de l'article 2 en intégrant un périmètre de réalisation comprenant deux secteurs en densification de l'urbanisation.

Deux projets sont ainsi ajoutés en périmètre de réalisation :

Projet 1 : Opérations de densification d'une dent creuse localisée en cœur de bourg

La commune de Crazannes et l'EPF de Poitou-Charentes ont identifié dans le cadre d'une étude de gisements fonciers réalisée par l'EPF à l'échelle du bourg une vaste dent creuse d'une superficie de 7100 m² sur laquelle la commune souhaiterait engager à terme une opération d'habitat. Une étude capacitaire a démontré que neuf terrains à bâtir pourraient être développés sur cette emprise.

Projet 2 : Opération de réinvestissement d'un terrain abandonné au sein du hameau de Bel Air

La commune souhaiterait engager une opération de densification de l'urbanisation au niveau d'une dent creuse en friches situé au sein du hameau de Bel Air. Cette emprise est entièrement desservie par les réseaux. L'état enrichi de ce terrain se justifie par son régime de propriété (*propriétaires inconnus, une succession non réglée suite au décès du propriétaire il y a quelques années*). L'état de ce terrain engendre aujourd'hui de multiples plaintes de la part du voisinage.

Par ailleurs, au regard des dernières modifications apportées au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, de nouvelles dispositions relatives aux modalités de calcul du taux d'actualisation sont également à intégrer à cet avenant à la convention opérationnelle.

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° B-2015-237

Approbation de l'avenant n°2 à la convention projet n° CP 79-12-015 relative à la maîtrise foncière de l'emprise de la future zone d'activités économiques de « Bois-Girard » (commune de Moncoutant) conclue avec la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79)

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret N°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-6°,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015.

Vu la convention n°CP-79-12-005 signée le 13 novembre 2012,
Vu l'avenant n°1 signé le 2 mars 2015,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet d'avenant n°2 à la convention entre la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

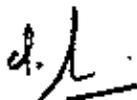
Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015

La Préfète,



Christiane BARRET



PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - SGAR
Place Aristide Briand
86000 POUILLEY-FRANCAIS

**AVENANT N°2
À LA CONVENTION PROJET N° CP 79-12-015
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'EMPRISE DE LA FUTURE
ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE « BOIS-GIRARD »**

ENTRE

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry BP 90184 - 79304 Pressoiré Cedex, représentée par son Président, Monsieur Jean-Michel BERNIER, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire n° du
Ci après dénommée « la Communauté d'agglomération » ou « la Collectivité »

d'une part, et
L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 18-22 boulevard Jeanic d'Arc - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représentée par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° R-2015... du
Ci-après dénommé « l'EPF ».

d'autre part.

PRÉAMBULE:

Dans le cadre de la mise en œuvre de la zone d'activités économiques du « Bois Girard », identifiée au plan local d'urbanisme, la Commune de Montcoustau a council le 13 novembre 2012 avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention projet d'une durée de 3 ans, éventuellement prorogeable pour 2 ans supplémentaires.

La maîtrise foncière et l'ensemble des terrains par l'EPF est effective depuis le 5 décembre 2013.

Le 2 mars 2015, la convention a fait l'objet d'un premier avenant visant à substituer la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais à la Commune de Montcoustau, cette dernière ayant transféré sa compétence « économique » à la Communauté d'agglomération lors de son intégration en janvier 2014. L'avenant a également permis d'organiser dans la durée la cession des différentes tranches de la zone et d'ajouter différentes dispositions prévues au Programme Pluriannuel d'investissement 2014-2018 concernant les principes directeurs de l'action de l'EPF, le calcul du prix de rachat et les cessions.

L'avenant prévoit ainsi que l'exécution de la convention soit prolongée jusqu'au 31 décembre 2017 avec le calendrier prévisionnel de cession suivant :

- Cession au cours du premier trimestre 2015 de la parcelle AW 29 située en IAU1 : 2 ha 45 à 06 ca pour environ 66 000 € HT.
- Cession en 2016 des quatre parcelles situées en zone IAU1 : environ 12 ha 02 à 78 ca pour environ 325 000 € HT.
- Cession en 2017 du solde des biens en ZAU1 : environ 7 ha 73 à 73 ca pour environ 150 000 € HT.

La parcelle AW 29 a effectivement été cédée à la Communauté d'agglomération le 5 mars 2015, permettant à la société Quest Agri d'y construire une succursale de vente de matériel agricole. Cependant, la Communauté d'agglomération sollicite aujourd'hui un report de 3 ans concernant les échéances initialement prévues en 2016 et 2017 afin de pouvoir mener les études qui s'avèrent finalement nécessaires pour la réalisation du projet d'aménagement :

- Etude complémentaire des zones humides ;
- Diagnostic environnemental ;
- Etude d'impact ;
- Etude Loi sur l'eau ;
- Etude d'aménagement jusqu'à l'avis projet ;
- Permis d'aménager.

Le présent avenant organise donc la poursuite du partenariat entre la Communauté d'agglomération et l'EPF.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE DUREE

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2019 avec le calendrier prévisionnel de cession suivant (annexe n°3) :

- Cession en 2018 des parcelles situées en zone IAU1 : environ 12 ha 02 à 78 ca pour environ 325 000 € HT (le montant définitif sera validé lors de l'arrêt des comptes en fonction de la date effective de cession) ;
- Cession en 2019 de solde des biens en ZAU1 : environ 7 ha 73 à 73 ca pour environ 150 000 € HT (le montant définitif sera validé lors de l'arrêt des comptes en fonction de la date effective de cession).

Au-delà de ce calendrier, la Communauté d'agglomération devra avoir racheté tous les fonciers à la fin 2019.

La Communauté d'agglomération s'engage également à réaliser les études entre 2015 et 2017 et à préciser la définition du potentiel de développement économique de cette zone (définition des entreprises cibles).

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'agglomération
du Bocage Bressuirais,
représentée par son Président,
L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes,
représenté par son Directeur Général,

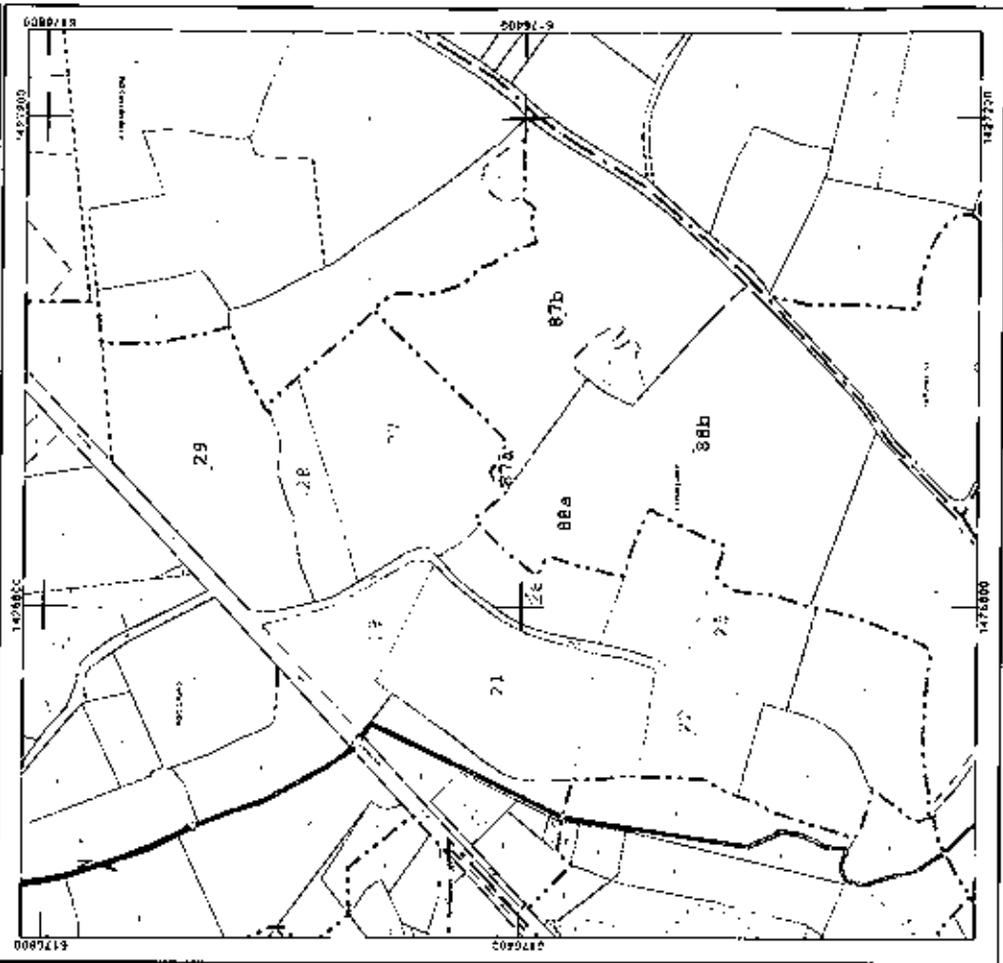
Jean-Michel BERNIER
Philippe GRALL

PROJET N°1

Avis préalable favorable du Comrouleur Général, Économique et Financier, Hubert BLAINSON, n° 20.../... en date du 2015

Annexe n°1 : Convention projet n° CP 79-12-015
Annexe n°2 : Avis n°1 à la convention projet n° CP 79-12-015
Annexe n°3 : Plan et désignation cadastrale des échéances de cession

Département : MORILLON	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
Commune : MORILLON	EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
Section : AN Folio : 100 AN D1	Calendrier prévisionnel de cession à la Communauté d'agglomération du Bocage Beaucevais :
Échelle d'origine : 1:5000 Échelle d'impression : 1:4000	Cession effective depuis le 5 mars 2015
Date d'émission : 2015-02-01 (Cadastré hors 2 de Paris)	Cession prévue en 2018
Composés en projection : PCL-1000-47 N°2 : Numéro de l'échelle d'origine	Cession prévue en 2019
	cadastre gdm.fr





AVENANT N°1
À LA CONVENTION PROJET N° CP 79 - 12 - 015
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'EMPRISE DE LA FUTURE
ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE « BOIS-GIRARD »
ENTRE
LA COMMUNE DE MONCOUTANT
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Nétre

La Commune de Moncoultant, dont le siège est - 18, avenue du Maréchal Juin, 79120 MONCOUTANT - représentée par son maire, Monsieur Philippe MOUILLER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 7 janvier 2015.
Ci-après dénommée « la Commune » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Condalable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc - CS 70433 - 86000 POITIEUX représenté par Monsieur Philippe GRALIN, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA - 2014 - 114 en date du 9 décembre 2014,
Ci-après dénommée « la Communauté d'Agglomération » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Condalable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc - CS 70433 - 86000 POITIEUX représenté par Monsieur Philippe GRALIN, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA - 2014 - 114 en date du 9 décembre 2014,
Ci-après dénommé « EPFF » ;

Monsieur Christian Foyat, EPFF - Agglomération - 8, rue de l'Épée - 79111 - Niort

le 15/02/2015

PM

18

PM

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre de la zone d'activités « Bois Girard » identifiée au PLU, la commune de Moncoultant a conclu avec l'EPFF de Poitou-Charentes, le 13 novembre 2012, une convention projet pour 3 ans éventuellement prorogable pour 2 ans supplémentaires.

À ce jour, l'EPFF a financé l'ensemble du foncier pour un total de dépenses de 524 600 € HT.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, conformément au Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI) des Deux-Sèvres approuvé en date du 3 décembre 2012, la commune de Moncoultant a intégré la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais. Compte tenu du transfert de compétences, la communauté d'agglomération doit se substituer à la commune pour la maîtrise du foncier à vocation de développement économique.

Par ailleurs, la Société Ouest Agri a sollicité la Communauté d'Agglomération pour installer dès 2015 une succursale sur une partie de cette zone d'activité avec dans un premier temps la création de 6 à 7 emplois.

Il convient également d'organiser dans la durée la cession des différentes tranches de la zone et d'ajuster différentes dispositions prévues au Programme Pluriannuel d'investissement 2014-2018 concernant les principes directeurs de l'action de l'EPFF, le coût du prix de revient et les cessions.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'ACTION DE L'EPFF

Article 1^{er} insérer après l'article 2 de la convention initiale avec le numéro 2bis

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le rapprochement 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 ;
- améliorer l'étalement urbain et la consommation d'espaces ruraux et agricoles ; les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien soient privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de rénovation 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 ainstye.

Monsieur Christian Foyat, EPFF - Agglomération - 8, rue de l'Épée - 79111 - Niort

le 15/02/2015

18

L'EPF accompagnera les collectivités partenaires afin d'encadrer les projets qui lui sont soumis selon les objectifs ci-dessus pour faire émerger des opérations contribuant à l'image exemplaire du territoire.

À travers son expertise, l'EPF examinera la faisabilité du programme et conseillera la Communauté d'Agglomération dans l'objectif d'optimiser la rentabilité financière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et juridiques, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera ainsi associé aux études pré-opérationnelles coordonnées par la Communauté d'Agglomération permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans votre démarche contribue ainsi au suivi de rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation.

ARTICLE 2. — SUBSTITUTION DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION À LA COMMUNE

En application des dispositions de l'article L. 5211-41-3 du Code général des collectivités territoriales, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais reprend les droits et obligations de la commune.

Aussi, par le présent avenant, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais se substitue à la Commune de Ménétréol pour la convention projet n° CP 29-17-015 signée le 13 novembre 2012 (nomenclature n° 1).

À ce titre, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais reprend en totalité tous les engagements, notamment financiers, droit et obligation, de la commune mentionnés dans cette convention.

La Communauté d'Agglomération précitera dans l'annexe 2015 Les perspectives de développement économique et de l'insertion de ce site dans le cadre de la stratégie du territoire.

ARTICLE 3. — PROLONGATION DE LA DURÉE D'EXÉCUTION DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2017 avec un calendrier prévisionnel de cession suivant (annexe n°3) :

- Cession au cours du premier trimestre 2015 de la parcelle AW 27 zoned en I ALJ : 2 ha 45 a 06 ca pour environ 66 000 € HT (le montant définitif sera validé lors de l'arrêt des comptes en fonction de la date effective de cession)
- Cession en 2016 des autres parcelles situées en zone I ALJ : environ 12 ha 02 a 78 ca pour environ 325 000 € HT (le montant définitif sera validé lors de l'arrêt des comptes en fonction de la date effective de cession)
- Cession en 2017 du solde des biens en 2 ALJ : environ 7 ha 73 a 73 ca pour environ 150 000 € HT (le montant définitif sera validé lors de l'arrêt des comptes en fonction de la date effective de cession)

Au-delà de ce calendrier, la Communauté d'Agglomération devra avoir acheté tous les fonciers à la fin 2017

La Communauté d'Agglomération s'engage également à réaliser les études en 2015 et à préciser la définition du potentiel de développement économique de cette zone (définition des entreprises cibles).

Annexe n°3 Convention Projet EPF - Bocage Bressuirais - CP 29-17-015
Janv. 2015

PM

AK

ARTICLE 4. — LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Arrêté à insérer après l'article 8 de la convention intitulé avec le numéro 8 bis

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de partage à la Communauté d'Agglomération ou à l'opérateur qu'elle a désigné, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de partage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la Communauté d'Agglomération assurent le lancement en partenariat avec la Communauté d'Agglomération des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réhabilitation.

Il assistera la Communauté d'Agglomération à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

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

De plus, si, de sa propre initiative, la Communauté d'Agglomération ou l'opérateur ne réalise pas sur les sites du périmètre de réhabilitation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement remboursable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la manutention foncière prévue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

ARTICLE 4. — LES CONDITIONS DE LA REVENTE

L'article 9 « La démarche de revente est ainsi rédigé :

9.1 - Conditions juridiques de la revente

La Communauté d'Agglomération 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, des engagements et du prix de cession prévus par dans la présente convention.

La cession à la demande de la Communauté d'Agglomération à tout autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Communauté d'Agglomération pour la désignation du ou des concessionnaires.

L'opérateur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en possession. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais nécessaires à cette vente seront supportés par lui.

En fait de besoin, la Communauté d'Agglomération ou l'opérateur désigné se substituera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pénales concernées par ces biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Annexe n°4 Convention Projet EPF - Bocage Bressuirais - CP 29-17-015
Janv. 2015

PM

16

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'échelle 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 d'impôt, soit déduits avant 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 Communauté bénéficiaire de la mise à disposition de biens et/ou de gis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspond 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 dépenses ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'ajustement 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.

9.3 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 AL (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 : cession monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est relatif 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 maintien de friches tertiaires polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la Ville qui définit les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les communes 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 urbaine ou en cœur de bourg.

La Communauté d'Agglomération et les autres opérateurs respectivement, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

- Obligation du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Communauté d'Agglomération ou l'Autre opérateurs dédommagent l'EPF, d'un montant dont le taux correspond à la majoration des frais d'actualisation de portage prévu au

Document Communauté d'Agglomération - CA 2014-2018 - Art. 17 - 12 - 013
mars 2015

PM

18

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Communauté d'Agglomération, seront établies conjointement par l'EPF et par la Communauté d'Agglomération sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des promoteurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Communauté d'Agglomération

9.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de 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 Communauté d'Agglomération ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2014-37 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentés ci-après.

En dehors de tout dispositif de anticipation 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 relatifs 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 et 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

Document Communauté d'Agglomération - CA 2014-2018 - Art. 17 - 12 - 013
mars 2015

PM

dispositif de minoration foncière imposé lors du calcul du prix de vente du bien, majoré d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

Les autres dispositions de la convention n° CP 79-13-015 ne sont pas modifiées.

Fait à Poitiers le 23 2015 en deux exemplaires originaux

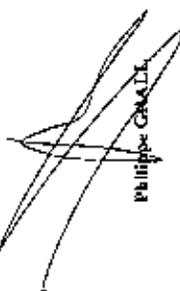
La Compagnie
de Méproux
représentée par son Maire,

Philippe MOUILLER

La Communauté d'Agglomération
du Bassin Brezonnais
représentée par son Président,

Jean-Michel BERNIER

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


Philippe GAUDEL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON
N° 2014 44 du 24 mai 2014

Avis n° 1 : Convention projet CP 79 - 13 - 015



**CONVENTION PROJET
N° CP 79 - 12 - 015
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'EMPRISE
DE LA FUTURE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
DE « BOIS-GIRARD »**

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

Entre

La Commune de Moncoustant, dont le siège est - 8, avenue du Maréchal Juin, 79120 MONCOUTANT - représentée par son maire, Monsieur Philippe MOULIÉ, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 04 septembre 2012.

Ci après dénommée « la Commune » ;

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 - Immeuble le Consulaire, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86000 POITIERS représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté préfectoral du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA - 2012 - 22 en date du 11 septembre 2012.

Ci après dénommé « EPF PC » ;

Convention EPFPC - Moncoustant n° CP - 79 - 12 - 015
Septembre 2012

d'autre part,

M
A

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), 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 PC, 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.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- L'EPF PC procède à des interventions foncières au complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- L'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- L'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- L'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, portés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PFI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la réalisation d'un projet :

- la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'évaluation d'un projet de territoire ;
- la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs définis, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

La Commune de Moncoustant

Moncoustant est située géographiquement dans les Deux-Sèvres, au nord de la région de Poitou-Charentes, à proximité de la Vendée et du Maine et Loire. En tant que chef-lieu de canton, Moncoustant, de par son tissu économique et la multitude de services offerts, est une commune dynamique à la fois dans les domaines éducatif, social et associatif.

Convention Poitou EPF PC - Moncoustant n° CP - 79 - 12 - 015
Septembre 2012

M
A

En effet, située dans le bouage doux-sévriens connu pour sa vitalité économique et son esprit d'entreprise, Mouscron est une commune qui bénéficie d'un certain nombre d'atouts ayant un impact sur la vie locale :

- une forte volonté et une réelle implication des acteurs locaux et des associations pour dynamiser la commune ;
- un tissu économique composé d'artisans, de petites et moyennes entreprises et industries particulièrement dynamiques, proposant plus de 2000 emplois pour 3 250 habitants.

Depuis maintenant une dizaine d'années, le territoire s'est également doté d'une nouvelle vocation : le tourisme, avec l'ouverture du site de Pascallis.

Cette forte activité économique permet au territoire de mieux résister aux différentes difficultés économiques et de parvenir à conserver un taux de chômage inférieur aux moyennes nationales et régionales.

Pas ailleurs, il faut également signaler que dans le cadre de la réforme territoriale, une communauté d'agglomération du grand bresserais devrait être créée. Le Mouscronnais devrait faire partie intégrante de cette nouvelle entité. Dans les réflexions d'organisation déjà engagées, il est prévu de donner une place prépondérante au développement économique et de « labelliser » des communes « plateforme économique ». Compte tenu de sa position de chef-lieu de canton, Mouscronnais pourrait recevoir ce label.

Dans le prolongement de cette réflexion et en ayant une approche d'anticipation en regard aux besoins et aux exigences environnementales d'aménagement de son territoire, la commune propriétaire du foncier et la Communauté de Communes entendent également développer de façon raisonnée la capacité d'accueil de projets industriels. Ainsi, elles entendent créer une zone respectueuse en termes d'environnement et privilégieront un aménagement organisant des espaces communs de parking, avec notamment la mise en place d'un système de covallage. Les parcelles devront être délimitées par des haies bocagères pour une meilleure intégration paysagère. Un raccordement à une chaudière bois sera obligatoire. Les activités non polluantes seront également privilégiées.

Pas délibération du 27 mars 2012, le conseil municipal de Mouscronnais a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme. Une vingtaine d'hectares de terres agricoles situées en prolongement de l'actuelle zone commerciale et industrielle n'ont ainsi repérées comme pouvant répondre aux demandes d'implantation. A titre d'exemple, depuis 2003 ce sont 18 permis de construire pour des bâtiments commerciaux et industriels qui ont été accordés. Aujourd'hui, la zone ne s'est pas saturée.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard notamment du développement économique et de la qualité du projet.

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

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire une politique foncière sur le territoire communal visant à favoriser le développement économique respectant une démarche de développement durable.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Communauté de Communes du Hainaut - Mouscronnais - n° CC - 10 - 12 - 013
Novembre 2012

no 61

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF PC ;
- définir les engagements et obligations que prendra la Commune et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations en amont dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune, et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera sur la maîtrise du foncier nécessaire à la future zone d'activités.

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Commune et l'EPF PC ont décidé de retenir le secteur de « Bois-Grand » (représenté en annexe n°1) comme périmètre à enjeux.

C'est le tout de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC s'articule sur la base de deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

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

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

Il est précisé qu'à titre exceptionnel et en accord avec la Commune, l'EPF PC pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmères sous la double condition d'une opportunité justifiée par le pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Les signatures et acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de leur état de tout démarrage verbal, écrit ou par voie de note ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

4.2. Les engagements de la Commune

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

- conclure l'opération dans le respect des objectifs des objectifs décrits ci-dessus selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
- conduire l'opération selon le calendrier suivant :
 - fin 2012/début 2013 : approbation du PPI ;
 - 2013/2014 : études d'aménagement ;
 - 2015 : début des travaux sur la première tranche.

Communauté de Communes du Hainaut - Mouscronnais - n° CC - 10 - 12 - 013
Novembre 2012

no 61

- ♦ céder à l'EPF PC, le DUP dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention sur la durée de la convention ;
- ♦ communiquer à l'EPF PC 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 ;
- ♦ transmettre à l'EPF PC, les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'ambition du projet (incluant la décision de préemption) ;
- ♦ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou la réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentes dans des locaux ou dans le périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ♦ à l'état de l'intervention de l'EPF PC sur son objet ou support relatif aux projets objet de la présente convention, Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou mandataires intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ♦ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans des conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut interrompre la réinstallation de la présente convention.

Les dispositions prévues au cas de résiliation (article 16.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Communauté, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213-1 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêt de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 310-1 du même code et à l'affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Communauté, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre prévus dans le présent article. Dans le cas contraire, la Communauté dédomagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation pour la période lors du calcul du prix de revient du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

- ♦ L'EPF PC assurera en particulier avec la Communauté :
 - ♦ les études en matière d'ouvrage d'œuvre direct et le cas échéant les compléments d'études liés à une procédure de DUP ;
 - ♦ la mission de maîtrise et de veille foncière sur le périmètre d'intervention, acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
 - ♦ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
 - ♦ la mise en œuvre, sur le terrain, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
 - ♦ la revente des biens à la Communauté ou à d'autres tiers désigné(s) ;
 - ♦ l'information de la Communauté par la transmission d'une copie des attestations notariales des acquisitions des biens ;
 - ♦ la diffusion annuelle à la Communauté du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ETUDES PREALABLES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront sur l'état parcellaire et parcellaire du périmètre identifié :

- ♦ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ♦ actualisation financière des biens ;
- ♦ évaluation des modalités d'intervention foncière

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

ARTICLE 6. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Communauté, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite "Zone d'activités économiques de " Bois-Girard ", inclus dans le périmètre d'intervention.

Les acquisitions se dérouleront 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 PC 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 PC s'engage à transmettre à la Communauté les attestations notariales des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure des signatures.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols forment l'objet d'un projet d'aménagement, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement, au regard du programme envisagé, l'EPF PC et la Communauté conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

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

La Communauté informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre d'intervention.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Communauté ou de la personne désignée à cet effet :

- ♦ sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre opérationnel ;
- ♦ sur les conditions financières des biens situés en périmètre de réalisation foncière.

La Communauté s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. A défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.321-1 du Code de l'Urbanisme.

La déléation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur le périmètre d'intervention et sur la durée de la convention et de ses éventuels avenants.

M AT

M AT

La Commune :

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

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

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

Tan cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Le maître se fera assister par un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel faisant l'objet de la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC, en partenariat avec la Commune et en application des articles L.111-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, consulte et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'acte de cession en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. A ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête préalable et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Commune prendra à sa charge les dispositions matérielles inhérentes à ces procédures, notamment la réservation des salaires pour les permanents et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; conseil d'avisier, ...)

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

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être initiés à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Dans l'attente de leur revenu, les biens à vocation agricole seront proposés à la SAUER Potou-Charentes pour assurer la gestion temporaire.

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront mis à disposition de la Commune

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

ARTICLE 8. — LA MISE EN ETAT ET EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur le périmètre défini à l'article 3, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concernant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la santé du bâti, etc.).

ARTICLE 9. — LA DEMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat se fera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Commune à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Commune pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les implications dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il pourra des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Commune ou l'opérateur désigné se substituera à l'EPF PC en demandant comme en définitif, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Commune seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Commune sur la base :

- des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel neutralisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune.

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Ce choix dématrahe la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Commune décommandera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF PC contribuera 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 sera distingué :

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et réajuste de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, auquel les recettes sont déduites (dépendances 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 réhabilitation ;
 - les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont attachés au dossier ;
 - le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
 - les frais de fiscalité liés à la vente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
 - les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
 - le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la vente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
 - Impôts et taxes
 - assurances
 - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien.....

S'agissant d'une opération de location d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à 1,5 % des dépenses d'action foncière en zone ANI (en NA).

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

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

⁽²⁾ Le compte de gestion résume l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF PC, pendant la durée de portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

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

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC 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'attribution définitive, en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pôles juridiques des collectivités des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Commune sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCFI en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Commune désigne au ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 9.2.

Art
M

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 26000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT ET LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION PROJET

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage associant la Commune, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPF PC pour :

- réaliser un bilan annuel d'exécution de la convention ;
- évaluer l'état d'avancement de l'intervention technique et financière de l'EPF PC (études, acquisitions et gestion) ;
- évaluer l'état d'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus et du calendrier prévisionnel ;
- vérifier le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- évaluer la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- proposer le poursuite ou non de la présente convention par avenant.

Des conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précèdera également la suite donnée à la présente convention. À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'évolutions de la convention qui seront actées par avenant.

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

Dans le cas contraire, de projet d'engagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera révisée dans les conditions prévues à l'article 16.

L'information ainsi constatée à l'issue de ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

L'un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an

ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

L'EPF PC 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.

Art
M

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Approbation de l'avenant n°2 à la convention projet n° CP 79-12-015 relative à la maîtrise foncière de l'emprise de la future zone d'activités économiques de « Bois-Girard » (commune de Moncoutant) conclue avec la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79)

Dans le cadre de la mise en œuvre de la zone d'activités économiques du « Bois Girard », identifiée au plan local d'urbanisme, la Commune de Moncoutant a conclu le 13 novembre 2012 avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention projet d'une durée de 3 ans, éventuellement prorogeable pour 2 ans supplémentaires.

La maîtrise foncière de l'ensemble des terrains par l'EPF est effective depuis le 5 décembre 2013.

Le 2 mars 2015, la convention a fait l'objet d'un premier avenant visant à substituer la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais à la Commune de Moncoutant, cette dernière ayant transféré sa compétence « économique » à la Communauté d'agglomération lors de son intégration en janvier 2014. L'avenant a également permis d'organiser dans la durée la cession des différentes tranches de la zone et d'ajouter différentes dispositions prévues au Programme Pluriannuel d'investissement 2014-2018 concernant les principes directeurs de l'action de l'EPF, le calcul du prix de revient et les cessions.

L'avenant prévoyait ainsi que l'exécution de la convention soit prolongée jusqu'au 31 décembre 2017 avec le calendrier prévisionnel de cession suivant :

- Cession au cours du premier trimestre 2015 de la parcelle AW 29 zonée en 1AUi : 2 ha 45 a 06 ca pour environ 66 000 € HT ;
- Cession en 2016 des autres parcelles situées en zone 1AUi : environ 12 ha 02 a 78 ca pour environ 325 000 € HT ;
- Cession en 2017 du solde des biens en 2AUi : environ 7 ha 73 a 73 ca pour environ 150 000 € HT.

La parcelle AW 29 a effectivement été cédée à la Communauté d'agglomération le 5 mars 2015, permettant à la société Ouest Agri d'y construire une succursale de vente de matériel agricole. Cependant, la Communauté d'agglomération sollicite aujourd'hui un report de 2 ans concernant les échéances suivantes afin de pouvoir mener les études qui s'avèrent finalement nécessaires pour la réalisation du projet d'aménagement :

- Etude complémentaire des zones humides ;
- Diagnostic environnemental ;
- Etude d'impact ;

- Etude Loi sur l'eau ;
- Etude d'aménagement jusqu'à l'avant-projet ;
- Permis d'aménager.

Le présent avenant organise donc la poursuite du partenariat entre la Communauté d'agglomération et l'EPF en prolongeant l'exécution de la convention jusqu'au 31 décembre 2019 avec le calendrier prévisionnel de cession suivant :

- Cession en 2018 des parcelles situées en zone 1AUi : environ 12 ha 02 a 78 ca pour environ 325 000 € HT (le montant définitif sera validé lors de l'arrêt des comptes en fonction de la date effective de cession) ;
- Cession en 2019 du solde des biens en 2AUi : environ 7 ha 73 a 73 ca pour environ 150 000 € HT (le montant définitif sera validé lors de l'arrêt des comptes en fonction de la date effective de cession).