



PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS DE LA PRÉFECTURE DE LA RÉGION AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES

Recueil consultable sur le site internet de la Préfecture de la Région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes :
<http://www.prefectures-regions.gouv.fr/aquitaine-limousin-poitou-charentes>

RAA RÉGIONAL N° 2016-06

Publié le 08.01.2016

SOMMAIRE page 1/3

n°	Administration avec sigle	Date de l'acte	Objet complet
1	Agence régionale de la santé, (ARS) Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes		1 - Arrêté du 6 janvier 2016 modifiant l'arrêté du 16 juillet 2015 fixant la composition de la commission spécialisée de l'organisation des soins de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine
2	Agence régionale de la santé, (ARS) Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes		2 - Arrêté du 6 janvier 2016 modifiant l'arrêté du 24 mars 2015 fixant la composition de la commission spécialisée de prévention de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine
3	Agence régionale de la santé, (ARS) Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes		3- Arrêté du 6 janvier 2016 modifiant l'arrêté du 24 mars 2015 fixant la composition de la commission spécialisée pour les prises en charge et accompagnements médico-sociaux de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine
4	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	17/12/2015	CA-2015-83-Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'adhésion projet n°CP-17-12-06 conclue avec la Commune d'Aytré et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17)
5	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	17/12/2015	CA-2015-84-Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la Commune de La Flotte en Ré (17)
6	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	17/12/2015	CA-2015-85-Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour des opérations en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain avec la commune de Périgny et la communauté d'agglomération de La Rochelle (17)
7	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	17/12/2015	CA-2015-86-Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la Commune de La Jarrie et la communauté d'agglomération de La Rochelle (17)
8	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	17/12/2015	CA-2015-87-Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Mauléon (79) et la Communauté d'agglomération du Boccage Bressuirais
9	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	17/12/2015	CA-2015-88-Approbation de la Convention projet à conclure avec la ville de Châtellerauld (86), la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF



PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS DE LA PRÉFECTURE DE LA RÉGION AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES

Recueil consultable sur le site internet de la Préfecture de la Région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes :
<http://www.prefectures-regions.gouv.fr/aquitaine-limousin-poitou-charentes>

RAA RÉGIONAL N° 2016-06

Publié le 08.01.2016

SOMMAIRE page 2/3

10	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	17/12/2015	CA-2015-89-Approbation de la Convention opérationnelle multisites n°CCA-86-14-045 entre la Commune de Châtelleraud (86), la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF
11	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	17/12/2015	CA-2015-90-Approbation de la Convention Cadre à conclure avec la Communauté de Communes du Confolentais
12	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	28/12/2015	CA-2015-103-Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la Commune de Nieul-sur-Mer et la communauté d'agglomération de La Rochelle (17)
13	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	17/12/2015	CA-2015-91-Fixation du montant de la taxe spéciale d'équipement pour 2016 et demande de versement par douzième
14	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	17/12/2015	CA-2015-92-Budget initial 2016
15	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	17/12/2015	CA-2015-93-Autorisation d'ouverture de ligne de trésorerie 2016
16	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	17/12/2015	CA-2015-94-Validation de la maquette financière pluriannuelle suite à la modification du PPI le 16 juin 2015
17	Rectorat de Limoges	06/01/2015	17 – arrêté portant délégation de signature en matière d'administration générale
18	Rectorat de Limoges	06/01/2015	18 – arrêté portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire
19	Rectorat de Limoges	06/01/2015	19 – arrêté portant délégation de signature en matière d'administration générale
20	Rectorat de Limoges	06/01/2015	20 – arrêté portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire



PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS DE LA PRÉFECTURE DE LA RÉGION AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES

Recueil consultable sur le site internet de la Préfecture de la Région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes :
<http://www.prefectures-regions.gouv.fr/aquitaine-limousin-poitou-charentes>

RAA RÉGIONAL N° 2016-06

Publié le 08.01.2016

SOMMAIRE page 3/3

21	Secrétariat général pour les affaires régionales Aquitaine-limousin-poitou-charentes	8 janvier 2016	2016-020 Arrêté relatif au maintien à titre transitoire de la compétence et du mandat du comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail de proximité de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Aquitaine, du comité technique de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Limousin et de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Poitou-Charentes et à leur réunion conjointe.
22	Secrétariat général pour les affaires régionales Aquitaine-limousin-poitou-charentes	8 janvier 2016	2016—021 Arrêté relatif au maintien à titre transitoire de la compétence et du mandat du comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail de proximité de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Aquitaine, du comité technique de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Limousin et de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Poitou-Charentes et à leur réunion conjointe.



**Arrêté du 6 janvier 2016 modifiant l'arrêté
du 16 juillet 2015 fixant la composition de
la commission spécialisée
de l'organisation des soins
de la conférence régionale de la santé
et de l'autonomie d'Aquitaine**

Le directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

Vu le code de la santé publique, notamment l'article L1432-4 ;

Vu la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 portant adaptation des agences régionales de santé (ARS) et des unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions ;

Vu le décret n°2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales des professionnels de santé regroupant les infirmiers ;

Vu le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE aux fonctions de directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

Vu le décret n°2010-348 du 31 mars 2010 relatif à la conférence régionale de la santé et de l'autonomie, modifié par le décret n°2010-938 du 24 août 2010 ;

Vu l'arrêté du 9 juillet 2014 fixant la composition de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine modifié ;

Vu les décisions de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie, le 4 septembre 2014 ;

arrête

Article 1^{er} : la composition de la commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence Régionale de la Santé et de l'Autonomie d'Aquitaine est modifiée comme suit :

1° Collège des représentants des collectivités territoriales du ressort géographique de l'agence

En cours de désignation (Tit) - conseil régional

En cours de désignation (Suppl) – conseil régional

Le président du conseil général du Lot-et-Garonne ou son représentant : Madame Caroline HAURE-TROCHON (Titulaire)
Monsieur Joël HOCQUELET (Suppl)

La désignation du représentant des communautés de communes sera faite après la désignation des représentants par l'assemblée des communautés de France.

La désignation du représentant des communes sera faite après la désignation des représentants par l'assemblée des maires de France.

2° Collège des représentants des usagers de services de santé ou médico-sociaux

Monsieur Anthony BROUARD (Tit) – représentant des associations agréées au titre de l'article L. 1114-1 du code de la santé publique
Monsieur Lucien ROUGIER (Suppl) - représentant des associations agréées au titre de l'article L. 1114-1 du code de la santé publique

Madame Josette COSTES (Tit) – représentante des associations agréées au titre de l'article L1114-1 du code de la santé publique
Monsieur Jean-Claude ARNAL (Suppl) - représentant des associations agréées au titre de l'article L.1114-1 du code de la santé publique

Madame Renée Marie France GLISIA (Tit) – représentante des associations de retraités et personnes âgées
Monsieur Jean-Claude HOURCQ (Suppl) – représentant des associations de retraités et personnes âgées

Monsieur Francis PAPATANASIOS (Tit) – représentant des associations de personnes handicapées
Désignation en cours (Suppl)

3° Collège des représentants des conférences de territoire mentionnées à l'article 1434-17

En cours de désignation (Tit)
En cours de désignation (Suppl)

4° Collège des représentants des partenaires sociaux

Madame Hélène MICHAULT (Tit) - représentante des organisations syndicales de salariés représentatives
Madame Maryse MONTANGON (Suppl) – représentante des organisations syndicales de salariés représentatives

Monsieur Jean-Philippe BOYE (Tit) – représentant des organisations syndicales de salariés représentatives
Monsieur Michel DONNETTE (Suppl) - représentant des organisations syndicales de salariés représentatives

En cours de désignation (Tit)
En cours de désignation (Suppl)

Docteur Bruno ALFANDARI (Tit) – représentant des organisations professionnelles d'employeurs représentatives

Docteur Pierre GUICHARD (Suppl) – représentant des organisations professionnelles d'employeurs représentatives

Docteur Jean-Luc DELABANT (Tit) - représentant des organisations syndicales représentatives des artisans, des commerçants et des professions libérales

Monsieur Bernard DONNEFORT (Suppl) – représentant des organisations syndicales représentatives des artisans, des commerçants et des professions libérales

Monsieur Daniel SAINT MARC (Tit) – représentant des organisations syndicales représentatives des exploitants agricoles

Monsieur Jean-Claude SAINT JEAN (Suppl) – représentant des organisations syndicales représentatives des exploitants agricoles

5° Collège des acteurs de la cohésion et de la protection sociales

Madame Maria DOUMEINGTS (Tit) – représentante de la Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail (CARSAT)

Monsieur Pierrick CHAUSSEE (Suppl) – représentant de la Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail (CARSAT)

Monsieur Jean-François BONNEMAISON (Tit) – représentant de la mutualité française

Madame Françoise BEYSSEN (Suppl) – représentante de la mutualité française

6° Collège des acteurs de la prévention et de l'éducation pour la santé

Monsieur Thierry DIMBOUR (Tit) – représentant des organismes œuvrant dans le champ de la promotion de la santé, la prévention ou l'éducation pour la santé

Madame Véronique GARGUIL (Suppl) – représentante des organismes œuvrant dans le champ de la promotion de la santé, la prévention ou l'éducation pour la santé

Docteur Rachid SALMI (Tit) – représentant des organismes œuvrant dans les domaines de l'observation de la santé, de l'enseignement et de la recherche

Docteur Isabelle BALDI (Suppl) – représentante des organismes œuvrant dans les domaines de l'observation de la santé, de l'enseignement et de la recherche

7° Collège des offreurs des services de santé

Docteur Fabien GORSE (Tit) – représentant des établissements publics de santé

Monsieur Jean-François VINET (Suppl) – représentant des établissements publics de santé

Docteur Philippe MORLAT (Tit) - représentant des établissements publics de santé

Monsieur Christian CATALDO (Suppl) – représentant des établissements publics de santé

Docteur Yannick MONSEAU (Tit) – représentant des établissements publics de santé

Docteur Jean-François PARIZANO (Suppl) – représentant des établissements publics de santé

Monsieur Thierry LEFEBVRE (Tit) – représentant des établissements publics de santé

Monsieur Michel GLANES (Suppl) – représentant des établissements publics de santé

Madame Chantal LACHENAYE-LLANAS (Tit) – représentante des établissements publics de santé

Madame Virginie VALENTIN (Suppl) – représentante des établissements publics de santé

Monsieur Gérard ANGOTTI (Tit) – représentant des établissements privés de santé à but lucratif

Madame Marie-France GAUCHER (Suppl) – représentante des établissements privés de santé à but lucratif

Docteur Olivier JOURDAIN (Tit) – représentant des établissements privés de santé à but lucratif

Docteur Stéphane DELORT-LAVAL (Suppl) – représentant des établissements privés de santé à but lucratif

Monsieur Jean-Nicolas FICHET (Tit) - représentant des établissements privés de santé à but non lucratif

Monsieur Joël BLANC (Suppl) - représentant des établissements privés de santé à but non lucratif

Docteur Sylvie BOUVERET (Tit) - représentante des établissements privés de santé à but non lucratif

Docteur Antoine RUFFIE (Suppl) – représentant des établissements privés de santé à but non lucratif

Monsieur Yannick GARCIA (Tit) – représentant des établissements assurant des activités de soins à domicile

Monsieur Daniel CAILLAUD (Suppl) – représentant des établissements assurant des activités de soins à domicile

Docteur Nousone NAMMATHAO (Tit) - représentant parmi les responsables des centres de santé, des maisons de santé et des pôles de santé implantés dans la région

Docteur Denis PASSERIEUX (Suppl) - représentant parmi les responsables des centres de santé, des maisons de santé et des pôles de santé implantés dans la région

Madame Christine COURATTE-ARNAUDE (Tit) – représentante parmi les responsables des réseaux de santé implantés dans la région

Docteur Véronique BOUSSER (Suppl) – représentante parmi les responsables des réseaux de santé implantés dans la région

Docteur Nicolas BRUGERE (Tit) – représentant des associations de permanence des soins intervenant dans le dispositif de permanence des soins

Docteur Jean-Benoît PECASTAING (Suppl) – représentant des associations de permanence des soins intervenant dans le dispositif de permanence des soins

Docteur Eric TENTILLIER (Tit) - médecin responsable d'un service d'aide médicale urgente ou d'une structure d'aide médicale d'urgence et de réanimation

Docteur Tarak MOKNI (Suppl) - médecin responsable d'un service d'aide médicale urgente ou d'une structure d'aide médicale d'urgence et de réanimation

Monsieur Alain DUBERN (Tit) – représentant des transporteurs sanitaires parmi ceux développant l'activité la plus importante dans ce domaine

Monsieur Philippe BAREYRE (Suppl) – représentant des transporteurs sanitaires parmi ceux développant l'activité la plus importante dans ce domaine

Colonel Jean-Paul DECELLIERES (Tit) – représentant de services départementaux d'incendie et de secours

Colonel Dominique MATHIEU (Suppl) – représentant de services départementaux d'incendie et de secours

Docteur Patrick NIVET (Tit) - représentant des organisations syndicales représentatives de médecins des établissements publics de santé

Docteur Louise GOUYET (Suppl) - représentante des organisations syndicales représentatives de médecins des établissements publics de santé

En cours de désignation (Tit) – membre de l'union régionale des professionnels de santé

En cours de désignation (suppl) – membre de l'union régionale des professionnels de santé

En cours de désignation (Tit) – membre de l'union régionale des professionnels de santé -

En cours de désignation (Suppl) – membre de l'union régionale des professionnels de santé -

En cours de désignation (Tit) - membre de l'union régionale des professionnels de santé - masseurs kinésithérapeutes

En cours de désignation (Suppl) - membre de l'union régionale des professionnels de santé - masseurs kinésithérapeutes

En cours de désignation (Tit) – membre de l'union régionale des professionnels de santé - pharmaciens

En cours de désignation (Suppl) – membre de l'union régionale des professionnels de santé - pharmaciens

Docteur Frédéric LAURENTJOYE (Tit) - représentant de l'ordre des médecins

Docteur Christian DOST (Suppl) – représentant de l'ordre des médecins

Docteur Yves-marie VINCENT (Tit)

Suppléant - désignation en cours

Article 2 : **Docteur Olivier JOURDAIN** est élu vice-président de la commission spécialisée de l'organisation des soins.

Article 3 : siègent également deux représentant issus de la commission spécialisée pour les prises en charge et accompagnements médico-sociaux désignés lors de la première réunion de la commission :

Monsieur Joël ARNAUD

Monsieur Rodolphe KARAM

Article 4 : participent, avec voix consultative, aux travaux de la commission :

- le Préfet de région ou son représentant,
- le président du conseil économique et social régional ou son représentant,
- les chefs de service de l'Etat en région ou leurs représentants,
- le directeur général de l'agence régionale de santé ou son représentant,
- Monsieur Alban LACAZE, représentant les conseils des organismes locaux d'assurance maladie relevant du régime général ou son représentant,
- le président de la caisse de base du régime social des indépendants ou son représentant.

Article 5 : Le remplacement des membres de la conférence s'effectue pour le mandat restant à courir, d'une durée de quatre ans à compter de l'arrêté initial du 9 juillet 2014.

Article 6 : Les recours contre le présent arrêté sont présentés devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois à compter de la date de notification ou de sa publication au recueil des actes administratifs.

Article 7 : La directrice générale adjointe de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes.

Fait à Bordeaux, le 6 janvier 2016

Le Directeur général
de l'agence régionale de santé
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

Pour le directeur général, et par délégation,


Anne BOUYGARD
Directrice générale adjointe

DIRECTION GENERALE

**Arrêté du 6 janvier 2016 modifiant l'arrêté
du 24 mars 2015 fixant la composition de
la commission spécialisée de prévention
de la conférence régionale de la santé et de
l'autonomie d'Aquitaine**

Le directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

Vu le code de la santé publique, notamment l'article L1432-4 ;

Vu la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 portant adaptation des agences régionales de santé (ARS) et des unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions ;

Vu le décret n°2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales des professionnels de santé regroupant les infirmiers ;

Vu le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE aux fonctions de directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

Vu le décret n°2010-348 du 31 mars 2010 relatif à la conférence régionale de la santé et de l'autonomie, modifié par le décret n°2010-938 du 24 août 2010 ;

Vu l'arrêté du 9 juillet 2014 fixant la composition de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine modifié ;

Vu les décisions de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie, le 4 septembre 2014 ;

arrête

Article 1^{er} : la composition de la commission spécialisée de prévention de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine est modifiée comme suit :

1° Collège des représentants des collectivités territoriales du ressort géographique de l'agence

En cours de désignation (Tit) – conseil régional

En cours de désignation (Suppl) – conseil régional

Le président du conseil général de la Dordogne ou son représentant : Monsieur Jean-Paul LOTTERIE (Titulaire)

Monsieur Jean GANIAYRE (Suppl)

Le président du conseil général des Pyrénées-Atlantiques ou son représentant : Monsieur Stéphane COILLARD (Titulaire)

Madame Marie-Pierre CABANNE (Suppl)

La désignation du représentant des communautés de communes sera faite après la désignation des représentants par l'assemblée des communautés de France.

La désignation du représentant des communes sera faite après la désignation des représentants par l'assemblée des maires de France.

2° Collège des représentants des usagers de services de santé ou médico-sociaux

Monsieur Anthony BROUARD (Tit) – représentant des associations agréées au titre de l'article L. 1114-1 du code de la santé publique

Monsieur Lucien ROUGIER (Suppl) - représentant des associations agréées au titre de l'article L. 1114-1 du code de la santé publique

Madame Josette COSTES (Tit) – représentante des associations agréées au titre de l'article L. 1114-1 du code de la santé publique

Monsieur Jean-Claude ARNAL (Suppl) - représentant des associations agréées au titre de l'article L. 1114-1 du code de la santé publique

Monsieur Olivier MONTEIL (Tit) – représentant des associations agréées au titre de l'article L. 1114-1 du code de la santé publique

Madame Françoise COHEN (Suppl) – représentante des associations agréées au titre de l'article L. 1114-1 du code de la santé publique

Madame Sophie MARTIN (Tit) – représentante des associations agréées au titre de l'article L. 1114-1 du code de la santé publique

Monsieur Michel PERDRISSET (Suppl) – représentant des associations agréées au titre de l'article L. 1114-1 du code de la santé publique

Monsieur René DE NADAI (Tit) – représentant des associations de retraités et personnes âgées

Monsieur Jean TESTAS (Suppl) - représentant des associations de retraités et personnes âgées

En cours de désignation (Tit)

En cours de désignation (Suppl)

3° Collège des représentants des conférences de territoire mentionnées à l'article 1434-17

En cours de désignation (Tit)

En cours de désignation (Suppl)

4° Collège des représentants des partenaires sociaux

Madame Hélène MICHAULT (Tit) - représentante des organisations syndicales de salariés représentatives

Madame Maryse MONTANGON (Suppl) – représentante des organisations syndicales de salariés représentatives

Monsieur Max MICHELI (Tit) - représentant des organisations professionnelles d'employeurs représentatives

Monsieur Benoit TABASTE (Suppl) - représentant des organisations professionnelles d'employeurs représentatives

Docteur Jean-Luc DELABANT (Tit) - représentant des organisations syndicales représentatives des artisans, des commerçants et des professions libérales

Monsieur Bernard DONNEFORT (Suppl) – représentant des organisations syndicales représentatives des artisans, des commerçants et des professions libérales

Monsieur Daniel SAINT MARC (Tit) – représentant des organisations syndicales représentatives des exploitants agricoles

Monsieur Jean-Claude SAINT JEAN (Suppl) – représentant des organisations syndicales représentatives des exploitants agricoles

5° Collège des acteurs de la cohésion et de la protection sociale

Monsieur Bertrand FAURE (Tit) – représentant des associations œuvrant dans le champ de la lutte contre la précarité

Monsieur Jérémie OLIVIER (Suppl) - représentant des associations œuvrant dans le champ de la lutte contre la précarité

Madame Maria DOUMEINGTS (Tit) - représentante de la caisse d'assurance retraite et de la santé au travail (CARSAT)

Monsieur Pierrick CHAUSSEE (Suppl) - représentant de la caisse d'assurance retraite et de la santé au travail (CARSAT)

Monsieur Jean-Jacques RONZIE (Tit) – représentant des caisses d'allocations familiales

Monsieur Pascal LEBLOND (Suppl) - représentant des caisses d'allocations familiales

Monsieur Jean-François BONNEMAISON (Tit) – représentant de la mutualité française

Madame Françoise BEYSSEN (Suppl) – représentante de la mutualité française

6° Collège des acteurs de la prévention et de l'éducation pour la santé

Docteur Cristina BUSTOS (Tit) – représentante des services de santé scolaire et universitaire

Docteur Marie-Pierre BELLEGARDE (Suppl) – représentante des services de santé scolaire et universitaire

Monsieur Alain IGORRA (Tit) - représentant des services de santé au travail

Docteur Catherine GIMENEZ (Suppl) – représentante des services de santé au travail

Docteur Françoise NORMANDIN (Tit) - représentante des services départementaux de protection et de promotion de la santé maternelle et infantile

Docteur Isabelle BERTRAND-SALLES (Suppl) – représentante des services départementaux de protection et de promotion de la santé maternelle et infantile

Monsieur Jean-Louis REYNAL (Tit) - représentant des organismes œuvrant dans le champ de la promotion de la santé, la prévention ou l'éducation pour la santé

Monsieur Philippe DAUZAN (Suppl) – représentant des organismes œuvrant dans le champ de la promotion de la santé, la prévention ou l'éducation pour la santé

Docteur Rachid SALMI (Tit) – représentant des organismes œuvrant dans les domaines de l'observation de la santé, de l'enseignement et de la recherche

Docteur Isabelle BALDI (Suppl) – représentante des organismes œuvrant dans les domaines de l'observation de la santé, de l'enseignement et de la recherche

En cours de désignation (Tit) – représentant d'associations de protection de l'environnement agréées au titre de l'article L 141-1 du code de l'environnement

En cours de désignation (Suppl) – représentants d'associations de protection de l'environnement agréées au titre de l'article L 141-1 du code de l'environnement

7° Collège des offreurs des services de santé

Docteur Yannick MONSEAU (Tit) – représentant des établissements publics de santé

Docteur Jean-François PARIZANO (Suppl) – représentant des établissements publics de santé

Madame Sophie LE MER (Tit) – représentante des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes âgées

Madame Maryse DELIBIE (Suppl) – représentante des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes âgées

En cours de désignation (Tit) – représentant de l'union régionale des professionnels de santé

En cours de désignation (Suppl) – représentant de l'union régionale des professionnels de santé

En cours de désignation (Tit) – représentante de l'union régionale des professionnels de santé

En cours de désignation (Suppl) – représentante de l'union régionale des professionnels de santé

Article 2 : Monsieur Jean-Louis REYNAL est élu président de la commission spécialisée de prévention. A ce titre, il est membre de droit de la commission permanente.

Article 3 : Participent, avec voix consultative, aux travaux de la commission :

- le Préfet de région ou son représentant,
- le président du conseil économique et social régional ou son représentant,
- les chefs de service de l'Etat en région ou leurs représentants,
- le directeur général de l'agence régionale de santé ou son représentant,
- Monsieur Alban LACAZE, représentant les conseils des organismes locaux d'assurance maladie relevant du régime général ou son représentant,

- Monsieur Alain DUC, président de l'ARAMSA ou son représentant,
- le président de la caisse de base du régime social des indépendants ou son représentant.

Article 4 : Le remplacement des membres de la conférence s'effectue pour le mandat restant à courir, d'une durée de quatre ans à compter de l'arrêté initial du 9 juillet 2014.

Article 5 : Les recours contre le présent arrêté sont présentés devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois à compter de la date de notification ou de sa publication au recueil des actes administratifs.

Article 6 : La directrice générale adjointe de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes.

Fait à Bordeaux, le 6 janvier 2016

Le Directeur général
de l'agence régionale de santé
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

Pour le directeur général, et par délégation,


Anna BOUYGARD
Directrice générale adjointe

**Arrêté du 6 janvier 2016 modifiant l'arrêté
du 24 mars 2015 fixant la composition de
la commission spécialisée
pour les prises en charge et
accompagnements médico-sociaux
de la conférence régionale de la santé et de
l'autonomie d'Aquitaine**

Le directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

Vu le code de la santé publique, notamment l'article L1432-4 ;

Vu la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 portant adaptation des agences régionales de santé (ARS) et des unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions ;

Vu le décret n°2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales des professionnels de santé regroupant les infirmiers ;

Vu le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE aux fonctions de directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

Vu le décret n°2010-348 du 31 mars 2010 relatif à la conférence régionale de la santé et de l'autonomie, modifié par le décret n°2010-938 du 24 août 2010 ;

Vu l'arrêté du 9 juillet 2014 fixant la composition de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine modifié ;

Vu les décisions de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie, le 4 septembre 2014 ;

Arrête

Article 1^{er} : la composition de la commission spécialisée pour les prises en charge et accompagnements médico-sociaux de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine est modifiée comme suit :

1° Collège des représentants des collectivités territoriales du ressort géographique de l'agence

En cours de désignation (Tit) – conseil régional
En cours de désignation (Suppl) - conseil régional

Le président du conseil général de la Gironde ou son représentant : Monsieur Bernard CASTAGNET (Titulaire)
Monsieur Robert PROVAIN (suppl)

Le président du conseil général des Pyrénées-Atlantiques ou son représentant : Monsieur Stéphane COILLARD (Titulaire)
Madame Marie-Pierre CABANNE (Suppl)

La désignation du représentant des communautés de communes sera faite après la désignation des représentants par l'assemblée des communautés de France.

La désignation du représentant des communes sera faite après la désignation des représentants par l'assemblée des maires de France.

2° Collège des représentants des usagers de services de santé ou médico-sociaux

Monsieur Claude HAMONIC (Tit) – représentant des associations agréées au titre de l'article L1114-1 du code de la santé publique
Monsieur Christian SOTTOU (Suppl) - représentant des associations agréées au titre de l'article L1114-1 du code de la santé publique

Madame Bernadette FREYSSIGNAC (Tit) - représentante des associations agréées au titre de l'article L.1114-1 du code de la santé publique
Monsieur Paul-André FRANK (Suppl) – représentant des associations agréées au titre de l'article L.1114-1 du code de la santé publique

Madame Martine MARTY (Tit) – représentante des associations de retraités et personnes âgées
Monsieur Jean-Claude BATS (Suppl) – représentant des associations de retraités et personnes âgées

Monsieur Yvon-Louis LE YONDRE (Tit) - représentant des associations de retraités et personnes âgées
Madame Danièle BOIZARD (Suppl) - représentante des associations de retraités et personnes âgées

Monsieur Francis PAPATANASIOS (Tit) - représentant des associations de personnes handicapées
Désignation en cours (Suppl)

Monsieur Thierry PERRIGAUD (Tit) - représentant des associations de personnes handicapées
Madame Isabelle DIACONO MALVESIN (Suppl) - représentante des associations de personnes handicapées

3° Collège des représentants des conférences de territoire mentionnées à l'article 1434-17

Désignation en cours (Tit)

Désignation en cours (Suppl)

4° Collège des représentants des partenaires sociaux

Monsieur Alain PETIT (Tit) – représentant des organisations syndicales de salariés représentatives

Désignation en cours (Suppl) – représentant des organisations syndicales de salariés représentatives

Monsieur Bertrand DEMIER (Tit) - représentant des organisations professionnelles d'employeurs représentatives

Monsieur Serge MARCILLAUD (Suppl)- représentant des organisations professionnelles d'employeurs représentatives

Docteur Jean-Luc DELABANT (Tit) - représentant des organisations syndicales représentatives des artisans, des commerçants et des professions libérales

Monsieur Bernard DONNEFORT (Suppl) – représentant des organisations syndicales représentatives des artisans, des commerçants et des professions libérales

Monsieur Daniel SAINT MARC (Tit) – représentant des organisations syndicales représentatives des exploitants agricoles

Monsieur Jean-Claude SAINT JEAN (Suppl) – représentant des organisations syndicales représentatives des exploitants agricoles

5° Collège des acteurs de la cohésion et de la protection sociales

Madame Véronique LATOUR (Tit) - représentante des associations œuvrant dans le champ de la lutte contre la précarité

Monsieur Arnaud WIEHN (Suppl) - représentant des associations œuvrant dans le champ de la lutte contre la précarité

Monsieur Jean-François BONNEMAISON (Tit) – représentant de la mutualité française

Madame Françoise BEYSSEN (Suppl) – représentante de la mutualité française

7° Collège des offreurs des services de santé

Monsieur Eddie BALAGI (Tit) – représentant des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes handicapées

Monsieur Jean-Michel VIALA (Suppl) – représentant des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes handicapées

Madame Régine BENTEJAC (Tit) – représentante des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes handicapées

Monsieur Michel LIBRES (Suppl) – représentant des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes handicapées

Monsieur Bernard TREMAUD (Tit) – représentant des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes handicapées

Monsieur Alain FAURE (Suppl) – représentant des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes handicapées

Monsieur Joël ARNAUD (Tit) - représentant des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes handicapées

Madame Barbara PROFFIT (Suppl) - représentante des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes handicapées

Madame Sophie LE MER (Tit) – représentante des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes âgées

Madame Maryse DELIBIE (Suppl) – représentante des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes âgées

Monsieur Gilles LAMOURELLE (Tit) – représentant des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes âgées

Madame Laetitia FOURCADE (Suppl) – représentante des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes âgées

Monsieur Rodolphe KARAM (Tit) – représentant des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes âgées

Monsieur Thomas GUITON (Suppl) – représentant des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes âgées

Monsieur Thomas VIVEZ (Tit) – représentant des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes âgées

Monsieur Michel ANTOINE (Suppl) – représentant des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes âgées

Madame Catherine ABELOOS (Tit) – représentante des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes en difficultés sociales

Monsieur Pierre VARACHAUD (Suppl) - représentant des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes en difficultés sociales

En cours de désignation (Tit) – membre de l'union régionale des professionnels de santé

En cours de désignation (Suppl) – membre de l'union régionale des professionnels de santé

Article 2 : **Monsieur Yvon LE YONDRE** est élu président de la commission spécialisée pour les prises en charge et accompagnements médico-sociaux. A ce titre, il est membre de droit de la commission permanente.

Article 3 : **Monsieur Rodolphe KARAM** est élu vice-président de la commission spécialisée pour les prises en charge et accompagnements médico-sociaux.

Article 4 : siègent également deux représentants issus de la commission spécialisée d'organisation des soins désignés lors de la première réunion de la commission :

Monsieur Jean-Philippe BOYE
Monsieur Thierry DIMBOUR

Article 5 : participent, avec voix consultative, aux travaux de la commission :

- le Préfet de région ou son représentant,
- le président du conseil économique et social régional ou son représentant,
- les chefs de service de l'Etat en région ou leurs représentants,

- le directeur général de l'agence régionale de santé ou son représentant,
- Monsieur Alban LACAZE, représentant les conseils des organismes locaux d'assurance maladie relevant du régime général ou son représentant,
- Monsieur Alain DUC, président de l'ARAMSA ou son représentant,
- le président de la caisse de base du régime social des indépendants ou son représentant.

Article 6 : Le remplacement des membres de la conférence s'effectue pour le mandat restant à courir, d'une durée de quatre ans à compter de l'arrêté initial du 9 juillet 2014.

Article 7 : Les recours contre le présent arrêté sont présentés devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois à compter de la date de notification ou de sa publication au recueil des actes administratifs.

Article 8 : La directrice générale adjointe de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes.

Fait à Bordeaux, le 6 janvier 2016

Le Directeur général
de l'agence régionale de santé
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

Pour le directeur général, et par délégation,


Anne BOUYGARD
Directrice générale adjointe

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° CA-2015-.83

Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'adhésion projet n°CP-17-12-06 conclue avec la Commune d'Aytré et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 17-12-006 du 12 juin 2012,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention d'adhésion projet n°CP-17-12-06 entre la Commune d'Aytré, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant n°1 à la convention ;
- Dans ce cadre, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de 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



établissement public foncier de Poitou-Charentes

PREFECTURE DE LA REGION
POITOU-CHARENTES - SGAR
Place Aristide Briand
83021 POITIERS CEDEX

**AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'ADHESION-
PROJETS CCA 17-12-006
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DU PERIMÈTRE
« ESPACE DE JONCTION
ENTRE LE FUTUR ÉCOQUARTIER DE BONGRAINE ET L'AVENUE
SALENGRO »**

ENTRE

LA COMMUNE D'AYTRÉ

ET

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

ENTRE

La Commune d'AYTRÉ, dont le siège est situé Avenue Edmond Grasset 17440 Aytré, représentée par son Maire, Monsieur Alain TUILLIÈRE, dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal n° 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 - 17 000 LA ROCHELLE - représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « Cda » ;

ET

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 107 Bd Grand Cerf, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté

Projet

Avenant n°1 à la Convention projet n° 17-12-006 avec la commune d'Aytré et la Cda de La Rochelle
V 1

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 « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

Le cadre d'un projet d'éco-quartier sur le site de « Bongraine » envisagé par la commune d'Aytré, en vertu d'une convention d'adhésion projet a été signée le 12 juin 2012 (annexe n°1) entre l'EPF et la Commune.

Au titre de sa politique en matière d'habitat, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle porte sur la commune d'Aytré, le projet d'un écoquartier sur environ 20 ha qu'elle maîtrise, sur le site de « Bongraine ». Ce projet d'environ 500 logements comprend 33 % de logements sociaux.

La ZAC devrait être créée en septembre 2016 et ce qui permettra ensuite sa concession au profit d'un aménageur au plus tard en 2017. A compter de la création de la ZAC par délibération du conseil communautaire de la Cda de La Rochelle, la Cda sera compétente pour porter cette opération de logements, et supportera à cette fin *de facto* tous les engagements pris jusqu'à cette échéance, par la Commune d'Aytré dans le cadre de la présente convention.

Ainsi, cette convention s'inscrit dans le cadre de la convention cadre signée entre l'EPF et la Cda (annexe 2), dont l'objet est d'assister à leur départ de 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 la Cda dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace.

Ainsi, au double titre que la Cda souhaite désormais intégrer par voie d'avenant toutes les conventions existantes passées entre ses communes membres et l'EPF, et que la Cda est la seule collectivité compétente en matière de création de ZAC sur le territoire communautaire, il est naturel que la Cda intègre par le présent avenant, la convention d'adhésion-projet signée entre l'EPF et la Ville d'Aytré.

De plus, comme il s'agit d'un projet communautaire pour lequel la Cda a d'ores et déjà engagé des études en vue de la création de la ZAC et sans préjudice de la décision effective du Conseil Communautaire de création de cette ZAC, il apparaît naturel de prévoir d'ores et déjà dans cet avenant la reprise par la Cda des engagements de la commune en termes de rachat du foncier.

Compte l'avenant de prorogation sera nécessaire, en raison de l'échéance de la convention actuelle avant la décision prévisionnelle de création de la ZAC, et pour sécuriser la Commune dans ses prévisions financières et dans la gestion de ses engagements financiers hors bilan, il est important de prévoir cette disposition de reprise des engagements.

A ce jour, la présente convention a conduit l'EPF à acquérir, puis déconstruire, deux maisons d'habitation pour un montant d'environ 659 000 €, et l'EPF mène actuellement des négociations pour les deux autres propriétés restant à acquérir dans le cadre de la convention. En cas de blocage des négociations amiables, la Cda, ou la Commune, pourrait envisager de solliciter l'EPF pour la préparation d'un dossier de déclaration d'utilité publique afin d'exproprier les propriétaires des parcelles restant à acquérir pour le projet.

La convention arrivant à échéance dans peu de temps, il convient de la prolonger pour une durée de 2 ans compter de son échéance initiale, soit jusqu'en juin 2018, afin de permettre à la Cda de finaliser la préparation de cette opération et de racheter le foncier à l'EPF. La Cda reprendra donc les engagements de la commune d'Aytré en matière de rachat du foncier dès que la ZAC aura été créée.

Projet

Avenant n°1 à la Convention projet n° 17-12-006 avec la commune d'Aytré et la Cda de La Rochelle
V 1

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 les conditions de revente des biens.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 2, 5, 9 et 16.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE L. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 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, à l'article 2 :*

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.

Au service de chacun des territoires, dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi

Projet

qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;

- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités. De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traquant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

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.

Article 1.2. – 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 porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique.

L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économe de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envolée des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

Projet

L'agglomération de La Rochelle connaît en effet un contexte de marché immobilier très tendu dont les principales raisons sont, notamment, une rareté des biens bâtis et des terrains ainsi que des prix élevés, un marché locatif élevé, une forte demande en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périphériques y compris en demande sociale.

C'est pour cette raison, à travers ses compétences, que la communauté d'agglomération de La Rochelle mène depuis de nombreuses années une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste.

Cela s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat encadrée et plus efficace.

En 6 années de PLH (2008 / 2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 330 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 600 logements sociaux ont ainsi été financés par la communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la CdA a engagé sa révision afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses encore plus appropriées face au desserrement résidentiel constaté depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par là même, elle entend agir à l'encontre d'un phénomène de vieillissement de la population sur la ville-centre comme sur les communes des premières et deuxième couronnes mais également renverser la stagnation, quand ce n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en partie liées à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la CdA sont les suivants :

- diversifier l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- intégrer le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;
- organiser les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
- assurer le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements toutes catégories confondues ;
- continuer la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de logements locatifs intermédiaires et d'accès abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni par le privé ni au parc public (notamment les classes moyennes) de se loger sur notre territoire ;
- définir et asseoir le rôle et le positionnement de la CdA comme pilote et fédérateur des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du peuplement en créant, notamment, un observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement.

La CdA de La Rochelle s'engage par ailleurs à :

- contribuer au succès naturel de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et appuyer la réalisation concrète du projet dans les meilleurs délais possibles.
- Déléguer sur demande de la Commune, sur les périmètres de veille et de réalisation de la présente convention, le droit de préemption, là où il est institué, à l'EPP en vue de négociation et d'acquisition facilitée.

Projet

Avenant n°1 à la Convention projet n° 17-12-006 avec la commune d'Aytré et la CdA de La Rochelle
V 1

- 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. --- SUBSTITUTION DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION À LA COMMUNE

La CdA reprendra donc les engagements de la commune d'Aytré en matière de rachat du foncier dès que le ZAC aura été créée.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle se substituera à la Commune d'Aytré pour la convention projet n° CP 17-12-006 signée le 12 juin 2012 (annexe n° 1) à compter de la création de la ZAC de Bongraine, par délibération du conseil communautaire de la CdA de La Rochelle.

Par cette délibération, la CdA de La Rochelle reprendra en totalité tous les engagements, notamment financiers, réalisés par l'EPF dans le cadre de cette convention.

ARTICLE 3 : ACTUALISATION DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSIION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés, dans la convention initiale, à l'article 9 avec le numéro 2 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'actualisation pour la période antérieure à cet avenant est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, 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 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

Projet

Avenant n°1 à la Convention projet n° 17-12-006 avec la commune d'Aytré et la CdA de La Rochelle
V 1

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 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.

6. Pour toute convention, la Collectivité et / ou la CdA 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 et / ou la CdA 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 et / ou la CdA 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

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

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la Collectivité et / ou la CdA ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 4. MODIFICATION DE L'ARTICLE DURE DE LA CONVENTION

L'article 16 est ainsi réécrit :

La convention est échu au 12 juin 2018.

L'ensemble des reventes devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

projet

Avenant n°1 à la Convention projet n° 17-12-006 avec la commune d'Ayré et la CdA de La Rochelle
V 1

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Ayré
représentée par son Maire

Alain TUILLIERE

L'Établissement Public Foncier
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, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° du

Annexe n°1 : Convention projet : CP+++++++

projet

Avenant n°1 à la Convention projet n° 17-12-006 avec la commune d'Ayré et la CdA de La Rochelle
V 1



**CONVENTION D'ADHESION-PROJET N° CCA 17-12-006
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DU PÉRIMÈTRE
« ESPACE DE JONCTION
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17-09-001**

ENTRE
**LA COMMUNE
D'AYTRÉ**

ET

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

Entre

La Commune d'Aytré, dont le siège est situé à Avenue Edmond Grasset 17440 Aytré, représentée par son Maire, Mme Suzanne TALLARD, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 10 mai 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 - 18-22 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 - 2012 - 09 en date du 05 juin 2012,

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

ST

At

PRÉAMBULE

Suite à l'adoption de son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 19 décembre 2008, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention cadre afin de conduire, sur le long terme et au bénéfice du développement durable du territoire communautaire, une politique foncière active en faveur du logement, notamment du logement social.

Le PLH de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui s'organise autour d'objectifs, tant quantitatifs que qualitatifs, visant au maintien et au renforcement de la solidarité au sein de l'agglomération, tout en apportant des réponses diversifiées pour les besoins spécifiques, a identifié six axes d'intervention prioritaire :

- ♦ une plus grande maîtrise foncière ;
- ♦ la mixité sociale dans les documents d'urbanisme ;
- ♦ la réponse aux besoins en logements aidés en partenariat avec les organismes HLM ;
- ♦ la poursuite de la rénovation urbaine là où elle s'impose ;
- ♦ une intervention volontariste sur le parc ancien privé et public ;
- ♦ une concertation renforcée avec les promoteurs privés.

Pour répondre aux besoins d'une population de 170 000 habitants en 2020, le PLH s'est fixé comme objectif la production de 1 200 nouveaux logements annuellement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Ce faisant, le PLH a déterminé, commune par commune, des proportions obligatoires de réalisation de logements sociaux par opération, selon des critères particuliers, de façon à ce que :

- ♦ celles soumises aux lois SRU et DALO atteignent 20 % de logements sociaux en 2020 ;
- ♦ les autres disposent au minimum de 10 % environ de logements sociaux sur leur territoire.

Ainsi, l'objectif de production annuelle de logements sociaux au sens de la loi SRU s'établit à environ 420 unités, soit :

- ♦ 330 logements PLUS (y compris PLUS CD) et PLAI ;
- ♦ 90 logements localisés PLS.

Ce PLH, ayant fait depuis l'objet d'adaptations par délibération du Conseil Communautaire du 24 janvier 2011, succède à celui adopté le 20 décembre 2002.

Les orientations fondamentales de ce dernier se déclinent dans le domaine de l'habitat, notamment à travers les objectifs suivants :

- ♦ favoriser la mise en œuvre de la mixité sociale ;
- ♦ promouvoir un développement urbain équilibré, grâce à la mixité des fonctions urbaines et à la diversité de l'offre d'habitat ;
- ♦ offrir à l'ensemble de la population un véritable droit au logement, aux services et aux équipements urbains.

Au titre de sa politique en matière d'habitat, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle porte sur la commune d'Aytré, le projet d'un écoquartier sur environ 20 ha qu'elle maîtrise sur le site de « Bongraine ». Elle vient de lancer des études de conception urbaine sur ce secteur et le début des travaux devrait intervenir fin 2015 ou au début 2016.

L'insertion de cette importante opération d'aménagement dans le tissu déjà urbanisé au nord étant à l'étude, la commune d'Aytré, commune de 9 013 habitants, a réservé dans son PLU approuvé le 17 novembre 2011, un périmètre destiné à la création d'un espace de jonction entre les terrains propriétés de la Cda de La Rochelle et l'avenue Salengro.

ST
At

L'objet de la convention est d'engager la maîtrise foncière de cet espace essentiel au bon fonctionnement du futur « écoquartier de Bongraine » dans les délais compatibles avec le début des travaux de la première tranche.

Cette opération entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF PC. Elle 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 de l'habitat.

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

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

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

Par la présente, la Commune adhère à la convention-cadre n° CC 17 - 009 - 001 ci-après annexée (annexe n° 1) signée le 5 novembre 2009 entre l'EPF PC d'une part et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle d'autre part.

ARTICLE 2. — L'OBJET DE LA CONVENTION D'ADHESION-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 à travers la mise en place d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des biens nécessaires à la réalisation de l'opération entrant 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 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le secteur d'intervention de l'EPF PC correspond au secteur de « l'espace de jonction entre l'écoquartier de Bongraine et l'avenue Salengro » identifié au Plan Local d'Urbanisme d'Ayré par l'emplacement réservé n° 3-11 (annexe n° 2).

L'EPF PC interviendra en 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° 2).

Il est précisé que 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 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).

ST 3
AT

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès la signature et l'acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque et constante de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des tiers, 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 :

- ♦ conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues et de la destination de l'emplacement réservé (annexe n° 3) ;
- ♦ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
- ♦ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - o 2012/2014 : études de conception urbaine (en cours, commanditées par CJA de La Rochelle) et choix de la procédure d'aménagement ;
 - o 2015/2016 : début des travaux sur la 1ère tranche ;
- ♦ solliciter auprès de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, une évolution du document d'urbanisme en vue de désigner l'EPF PC comme bénéficiaire de l'emplacement réservé et du droit de délaissement s'y rapportant ;
- ♦ puis déléguer par délibération du conseil municipal à l'EPF PC le bénéfice de cet emplacement réservé et du droit de délaissement pour les procédures en cours ;
- ♦ demander à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle de déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention ;
- ♦ communiquer à l'EPF PC, parallèlement à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, les DIA ou les offres de cession amiables ou les droits de délaissement exprimés sur l'ensemble du périmètre défini ci-dessus ;
- ♦ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention et 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 l'acquisition et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet ;
- ♦ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires présentant des titres ou droits au sein du 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 faire état 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 exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ♦ 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 précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, au plus tard à 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.

ST 3
AT

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.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption, à l'exercice du droit de délaissement, ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 L.230-1 et suivants 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 d'acquisition suivant l'objet de l'emplacement réservé ou de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis suite à l'exercice du droit de délaissement défini par le code de l'urbanisme ou affectation du bien conforme aux termes de la DUP selon le cas).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, 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 article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en collaboration avec la Commune et/ou la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur le périmètre d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption, suite à l'exercice du droit de délaissement par les propriétaires ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de la Commune et de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune et à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

Les études réalisées le cas échéant, par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage 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'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

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 Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « espace de jonction entre l'écoquartier de Bongraine et l'avenue Salengro », inclus dans le périmètre d'intervention.

3
ST AT

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 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 transmettra à la Commune et à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle les copies des attestations de signature des acquisitions au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, dans le cas où 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 PC et la Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés dans le périmètre d'intervention, dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF PC s'engageera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un bien qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du Maire de la Commune ou de la personne qu'il (elle) aura désignée à cet effet, sur les conditions techniques et financières des biens situés en 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 courriel. À 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, la Commune demandera à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle de déléguer à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur le périmètre concerné, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.321-1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de préemption s'effectue sur la totalité du périmètre et pour la durée de la présente convention.

La Commune :

- ◆ transmettra à l'EPF PC, au plus tard dans les huit jours après réception en mairie, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) concernant un bien relevant du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption, le cas échéant.

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 et/ou courriel avec le maire de la Commune ou la personne désignée.

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

6
ST AT

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieure 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 de délaissement d'un bien situé en emplacement réservé

(art. L.123-17 du Code de l'urbanisme)

Suite à la mise en demeure d'acquiescer des biens situés dans un emplacement réservé, la Commune demandera à l'EPF PC de mener la procédure, conformément aux dispositions des articles L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La délégation et le transfert du droit de délaissement s'effectueront sur la totalité du périmètre concerné.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations instituant l'emplacement réservé et désignant l'EPF PC comme bénéficiaire sur le périmètre concerné ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception en mairie, toutes les notifications d'intention de vente concernant un bien relevant du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions.

Dès réception, 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 d'intervenir et du prix à proposer.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors de l'offre d'acquisition, en accord avec la commune, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra s'appuyer sur un avocat.

6.4. 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 au projet 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.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, consulte et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À 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. À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable 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 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 ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront proposés à la Commune sous forme d'une mise à disposition.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°4 de la présente convention.

ST AT

ARTICLE 8. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ 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 concourant 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 nature du bâti, etc.).

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHÉ 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 s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la convention-cadre et la présente convention d'adhésion-projet.

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 ou par la C.d.A. de La Rochelle dans le cadre des études préalables et pré-opérationnelles à l'aménagement de « l'écoquartier de Bongraine », pour la désignation du ou des cessionnaires.

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

En tant que de besoin, la Commune ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Commune seront établies conjointement par l'EPF 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 actualisé 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 termes de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF 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'EPF PC, la Commune dédomagera 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 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 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.

ST AT

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme de l'ensemble des coûts directs supportés par l'EPF PC, de frais de structure correspondants à 0,5% des dépenses de l'action foncière, duquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation).

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'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, 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 BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de 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 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12.2) réalisera le bilan d'exécution annuel. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la convention-cadre. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée à la présente convention.

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

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'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention d'adhésion-projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

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 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 convention-cadre et des conventions opérationnelles.

12.1. Rappel des modalités de pilotage de la convention-cadre

En adhérent à la convention-cadre, la Commune est associée au « comité de pilotage cadre » regroupant la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, l'EPF PC, les communes adhérentes et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est présidé par le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ou son représentant, et l'EPF PC en assure le secrétariat.

Il se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, soit de l'EPF PC pour :

- ♦ évaluer l'état d'avancement de la convention-cadre et des conventions opérationnelles ;
- ♦ évaluer le respect par les opérations proposées par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et les communes, des objectifs et des principes énoncés dans la convention-cadre ;
- ♦ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ♦ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions.

12.2. Les modalités de pilotage de la convention d'adhésion-projet

L'EPF PC et la Commune conviennent qu'au-delà du suivi technique et financier de l'intervention de l'EPF PC, il importe de pouvoir s'assurer de la conformité des opérations effectuées sur le site avec les objectifs de la convention et de mettre en place un dispositif de suivi-capitalisation permettant de décrire l'opération au fur et à mesure de son déroulement.

Un « comité de pilotage projet » associant la Commune et l'EPF PC est donc instauré pour assurer ce rôle. Il est présidé par le Maire ou son représentant, et associe l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il pourra s'appuyer sur le travail d'un groupe technique associant les différents services des partenaires.

Il se réunit en fonction des besoins, à minima pour lancer et clôturer la démarche de projet et à la fin de chacune des différentes phases d'intervention de l'EPF PC.

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune 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'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.

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, 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 (1,5 millions €).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études et 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 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'EPF PC à ces études sont ci-après précisées.

14.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un ou des opérateur(s) pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Les emprunts contractés par l'EPF PC pour la mise en œuvre de la présente convention seront garantis par la Commune.

ST AT

ST AT

Dans le cas où la Commune décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera 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 le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera 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 marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

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 D'ADHÉSION-PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 2 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des revenus devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement 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 la cession des biens par l'EPF PC conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

ARTICLE 17. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement 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 par l'EPF PC, la Commune est tenue 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 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 prioritairement un accord amiable.

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

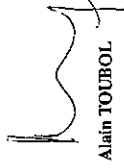
Fait à Poitiers le 12 JUIN 2012..... en 4 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire,



Suzanne TALLARD

L'établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



Alain TOUBOL

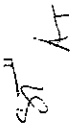
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDE
n° 2012/11 du 4 juin 2012

Annexe n°1 : Convention-cadastre

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention

Annexe n°3 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération

Annexe n°4 : Condition de gestion des biens mis en réserve



Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

<p>Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'adhésion projet n°CP-17-12-06 conclue avec la Commune d'Aytré et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17)</p>

Dans le cadre d'un projet d'éco-quartier sur le site de « Bongraine » envisagé par la commune d'Aytré, une convention d'adhésion projet a été signée le 12 juin 2012 (annexe n°1) entre l'EPF et la Commune.

Au titre de sa politique en matière d'habitat, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle porte sur la commune d'Aytré, le projet d'un écoquartier sur environ 20 ha qu'elle maîtrise, sur le site de « Bongraine ». Ce projet d'environ 500 logements comprend 33 % de logements sociaux.

La ZAC devrait être créée en septembre 2016 et ce qui permettra ensuite sa concession au profit d'un aménageur au plus tard en 2017. A compter de la création de la ZAC par délibération du conseil communautaire de la CdA de La Rochelle, la CdA sera compétente pour porter cette opération de logements, et supportera à cette fin de facto tous les engagements pris jusqu'à cette échéance, par la Commune d'Aytré dans le cadre de la présente convention.

Ainsi, cette convention s'inscrit dans le cadre de la convention cadre signée entre l'EPF et la CdA (annexe 2), dont l'objet est d'assister à leur demande la communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de la CdA dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace

A ce jour, la présente convention a conduit l'EPF à acquérir, puis déconstruire, deux maisons d'habitation pour un montant d'environ 659 000 €, et l'EPF mène actuellement des négociations pour les deux autres propriétés restant à acquérir dans le cadre de la convention. En cas de blocage des négociations amiables, la CdA, ou la Commune, pourraient envisager de solliciter l'EPF pour la préparation d'un dossier de déclaration d'utilité publique afin d'exproprier les propriétaires des parcelles restant à acquérir pour le projet.

La convention arrivant à échéance dans peu de temps, il convient de la prolonger pour une durée de 2 ans compter de son échéance initiale, soit jusqu'en juin 2018, afin de permettre à la CdA de finaliser la préparation de cette opération et de racheter le foncier à l'EPF. La CdA reprendra donc les engagements de la commune d'Aytré en matière de rachat du foncier dès que la ZAC aura été créée.

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 les conditions de revente des biens.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 2, 5, 9 et 16.

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° CA-2015-*84*

<p align="center">Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la Commune de La Flotte en Ré (17)</p>

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 entre la Commune de La Flotte en Ré et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;
- Dans ce cadre, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **17 DEC. 2015**
La Préfète,

 **Christiane BARRET**

**PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - SGAR
R. P. 4 Avenue de Briand
86201 POITIERS CEDEX**

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

ENTRE

LA COMMUNE DE LA FLOTTE EN RÉ

ET

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

Entre

La Commune de La Flotte en Ré, dont le siège est situé Mairie de La Flotte en Ré, 25 cours Felix Faure, 17 630 LA FLOTTE EN RE, représentée par son maire, Monsieur Léon GENDRE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du XXXXXX,
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 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° en date du
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de La Flotte en Ré fait partie de la Communauté de Communes de l'Île de Ré et a sollicité l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, afin de l'assister dans la conduite d'une politique foncière active sur son territoire communal afin de produire du logement, notamment social, et d'accueillir les ménages qui n'ont pas accès au marché local. Cette convention a pour objet de répondre aux objectifs communaux de 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 La Flotte en Ré

Commune insulaire de Charente Maritime, La Flotte en Ré comptait 2863 habitants au dernier recensement de 2012. La commune a été confrontée à une baisse de sa population entre 2007 et 2012. Cette régression démographique a été essentiellement due à un départ d'habitants de la commune. De plus, sur un territoire insulaire confronté au vieillissement marqué de la population (36,7% de la population était âgée de plus de 60 ans en 2012), le solde naturel se révèle négatif ces dernières années.

En lien avec la perte de population enregistrée sur la commune ces dernières années, la construction neuve a été plutôt mesurée entre 2007 et 2012.

Néanmoins, la tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle de La Flotte en Ré reste malgré tout relativement forte. En effet, la part de logements vacans (2,4%) sur La Flotte en Ré est particulièrement faible. De plus, en lien avec son attractivité sur le marché de la résidence secondaire, les prix du foncier et de l'immobilier sont relativement importants sur La Flotte en Ré. A ce titre, au regard de ces caractéristiques du marché foncier et immobilier à l'échelle communale, la mixité sociale et intergénérationnelle est difficile à assurer. La commune détenait en 2012, 180 logements locatifs sociaux représentant 13,1% de son parc de logements.

En lien avec sa position géographique privilégiée, la commune de La Flotte en Ré se révèle particulièrement attractive sur le marché de la résidence secondaire. A ce titre, la collectivité possédait en 2012 54% de résidences secondaires dans son parc total de logements. La part de résidences secondaires dans le parc total de logements est toutefois en baisse ces dernières années.

Le Projet de la Commune :

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de La Flotte en Ré et l'EPF ont identifié une vaste dent creuse localisée au lieu-dit « La Maladrerie » au Nord-Ouest de la commune dotée d'une emprise foncière de 2,6 hectares. La collectivité souhaiterait qu'une opération d'habitat en densification de l'urbanisation soit développée sur cette emprise foncière, comprenant une part substantielle de logements locatifs sociaux.

Cette opération ne pourrait être mise en œuvre dans la résiduel constructible des zones urbaines actuelles constitué essentiellement de reliquats et de petites dents creuses localisées soit dans le tissu urbain ancien dense, soit de zones résidentielles plus récentes. La capacité d'urbanisation de ces zones urbaines éclatées n'est en effet pas adaptée et suffisante pour la mise en œuvre d'un projet de logements d'envergure.

La DDTM confie que la zone est bien ouverte à l'aménagement.

Le SCOT ayant été annulé, la commune mènera cette opération en régie.

Une partie Nord du site de la Maladrerie est inscrite en zone NAH au Plan d'Occupation des Sols de la commune tandis qu'une partie Sud est-elle inscrite en zone Nb compte tenu de son intérêt environnemental. Afin de maîtriser le développement de l'urbanisation sur ce secteur stratégique, une Zone d'Aménagement Différée a été instituée en octobre 2007 par arrêté préfectoral pour doter la commune d'un droit de préemption urbain sur ce périmètre.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes

collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des 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 ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. 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. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

A ce jour, un tel périmètre n'est pas opportun, la Collectivité étant engagée dans le cadre de l'élaboration de son PLU dans une démarche d'études d'identification de dens creuses. Si toutefois la commune souhaitait compléter sa connaissance du tissu bâti existant (vacant, en désherence...), un appui de l'EPF serait envisagé par voie d'avenant de la présente convention.

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

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

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

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

A ce jour, un tel périmètre n'est pas opportun.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

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

Projet : Opération de densification d'une vaste dent creuse localisée en sein de la zone agglomérée

Site : Dent creuse au lieu-dit La Maladrerie

La collectivité envisage la réalisation d'une opération en densification de l'urbanisation qui comportera à minima 70 logements dont 40 logements locatifs sociaux, sur une vaste emprise foncière localisée au Nord-Ouest de la commune de La Flotte en Ré.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 2 000 000 € (DEUX MILLIONS D'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 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

4.2 - Evolution de la convention

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'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 parties.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

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

4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera révisée dans les conditions prévues à l'article 14.

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

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

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité 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'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.

CHAPITRE 2. — Les études

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

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

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

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

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

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

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 6. — L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'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-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
 - Un phasage du projet et des cessions
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

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

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relèvement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

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

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

10.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien....

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

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

Gestion des locations et occupations

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

10.1.b Mises en locations

L'EPFF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'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 encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de vente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

10.1.c. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs 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 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 celle-ci revêtira 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 visitant le bien 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 où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À 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. - Assurance

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'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gramaite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. - LA CESSIION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

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

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

La Collectivité respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans la présente :

• Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours

• Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien et les cofinancements d'études éventuels.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perdue, 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'EPFF 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'EPFF.

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'EPFF, 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'EPFF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
 - ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFF ;
 - ◆ 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'EPFF ;
 - ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPFF, 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'EPFF.

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

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

pour les opérations à vocation d'urbanisation :

- 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.
- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne découlant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches abandonnées ou polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF 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'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 - BIC : TRPUPRFP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

Projet

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le, en 3 exemplaires originaux

La Commune de
La Flotte en Ré
représentée par son Maire,

Léon GENDRE

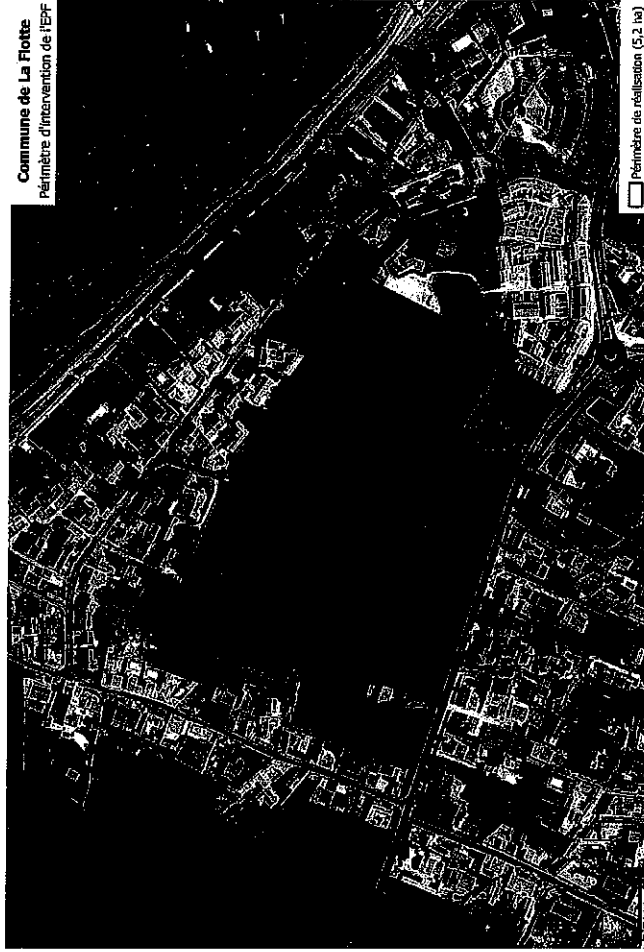
L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

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

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

Convention opérationnelle EPF - La Flotte en Ré - ++++++ n°
V1../..



Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

<p>Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la Commune de La Flotte en Ré (17)</p>
--

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de La Flotte en Ré et l'EPF ont identifié une vaste dent creuse localisée au lieu-dit « La Maladrerie » au Nord-Ouest de la commune dotée d'une emprise foncière de 2,6 hectares. La collectivité souhaiterait qu'une opération d'habitat en densification de l'urbanisation soit développée sur cette emprise foncière, comprenant environ 40 logements locatifs sociaux.

Cette opération ne pourrait être mise en œuvre dans la résiduel constructible des zones urbaines actuelles constitué essentiellement de reliquats et de petites dents creuses localisées soit dans le tissu urbain ancien dense, soit de zones résidentielles plus récentes. La capacité d'urbanisation de ces zones urbaines éclatées n'est en effet pas adaptée et suffisante pour la mise en œuvre d'un projet de logements d'envergure.

Une partie Nord du site de la Maladrerie est inscrit en zone NAh au Plan d'Occupation des Sols de la commune tandis qu'une partie Sud est-elle inscrite en zone Nb compte tenu de son intérêt environnemental. Afin de maîtriser le développement de l'urbanisation sur ce secteur stratégique, une Zone d'Aménagement Différée a été institué en octobre 2007 par arrêté préfectoral pour doter la commune d'un droit de préemption urbain sur ce périmètre.

La DDTM confie que la zone est bien ouverte à l'aménagement.

Le SCOT ayant été annulé, la commune mènera cette opération en régie.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 2 000 000 € (DEUX MILLIONS D'EUROS).

La durée de la convention est de 3 ans à compter de la première acquisition

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° CA-2015-85

Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour des opérations en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain avec la commune de Périgny et la communauté d'agglomération de La Rochelle (17)

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 Périgny, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;
- Dans ce cadre, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

Le Président du conseil d'administration

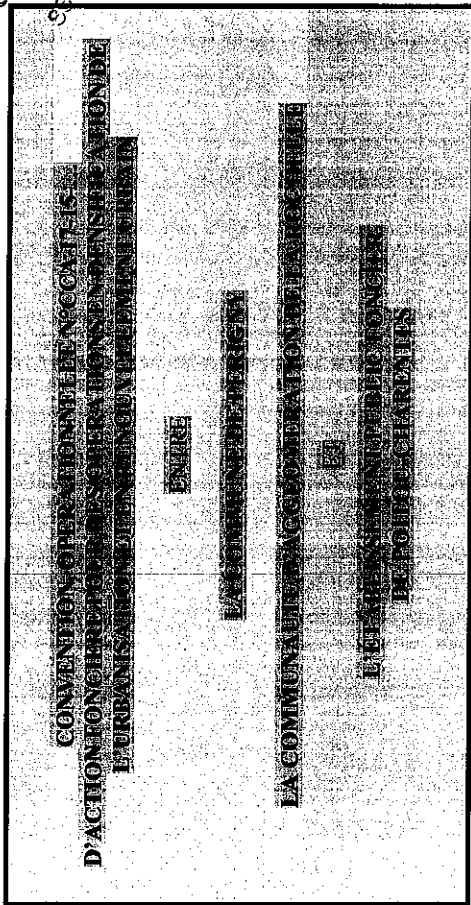
Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015
La Préfète,



Christiane BARRET



Entre

La Commune de Périgny, dont le siège est situé -3 rue du château- 17180 PERIGNY représentée par son maire, Monsieur Guy DENIER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel - 17 000 LA ROCHELLE- représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **Cda** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'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

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

PRÉAMBULE

La commune de Périgny fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre avec l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes annexée à la présente (annexe I), afin d'assister à leur demande la communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

La Commune de Périgny

Située dans le département de Charentes Maritime, Périgny est une commune qui comptait 7633 habitants au dernier recensement de 2012. La croissance démographique est affirmée ces dernières années sur la commune (+2,6%/an entre 2007 et 2012). A titre de comparaison, la croissance démographique à l'échelle de la communauté d'agglomération de La Rochelle est nettement inférieure (0,6% sur la même période).

La croissance démographique de la commune de Périgny est essentiellement portée par un solde migratoire excédentaire. La commune profite en effet de sa proximité immédiate avec la ville de La Rochelle pour attirer de nouveaux habitants. Le solde naturel est lui légèrement positif (+0,2% entre 2007 et 2012). La commune est en effet confrontée depuis quelques années à un léger vieillissement de sa population comme en témoigne la croissance des personnes âgées de 60 ans et plus résidant sur le territoire communal.

Malgré une certaine proximité avec le littoral, la part de résidences secondaires dans le parc total de logements reste faible (1,7% en 2012).

L'attractivité résidentielle de Périgny a généré une construction neuve particulièrement soutenue ces dernières années. Ainsi, 109 logements ont été construits en moyenne chaque année sur la commune entre 2007 et 2012. La faible part de logements vacants (5,7% du parc en 2012) traduit également cette tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale.

Sur un marché immobilier et foncier où la tension est forte, la part de logements locatifs sociaux se révèle faible à l'échelle communale (8,6% de l'ensemble du parc). La collectivité ne répond ainsi pas à l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux fixé par l'article 55 de la loi SRU. Toutefois conformément aux objectifs du PLH qu'elle ambitionne de respecter, des programmes de logements locatifs sociaux ont été impulsés ces dernières années sur la commune. Ainsi, 98 logements locatifs sociaux ont été construits sur la commune de Périgny entre 2007 et 2012.

Le Projet de la Commune :

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. La commune de Périgny s'est révélée particulièrement attractive ces dernières années à l'échelle de l'agglomération de La Rochelle. La commune souhaite aujourd'hui poursuivre ce développement en respectant notamment les enjeux et objectifs définis dans le SCOT et le PLH qui visent à prioriser le développement de l'urbanisation en cœur de ville ainsi que favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

Afin de répondre à ces objectifs, la commune et l'EPF ont identifié plusieurs gisements fonciers et immobiliers intéressants à l'échelle de la zone agglomérée. Des opérations d'habitat d'envergure pourront être développées sur ces diverses emprises dans le but notamment de répondre aux besoins de tous.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;

- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;

- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

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 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...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

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

L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économe de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envolée des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

L'agglomération de La Rochelle connaît en effet un contexte de marché immobilier très tendu dont les principales raisons sont, notamment, une raréfaction des biens bâtis et des terrains ainsi que des prix élevés, un marché locatif élevé, une forte demande en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périphériques y compris en demande sociale.

C'est pour cette raison, à travers ses compétences, que la communauté d'agglomération de La Rochelle mène depuis de nombreuses années une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste.

Cela s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat encadrée et plus efficace.

En 6 années de PLH (2008 / 2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 330 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 600 logements sociaux ont ainsi été financés par la communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la CdA a engagé sa révision afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses encore plus appropriées face au desserrement résidentiel constaté depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par la même, elle entend agir à l'encontre d'un phénomène de vieillissement de la population sur la ville-centre comme sur les communes des premières et deuxième couronnes mais également renverser la stagnation, quand ce n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en partie liées à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la CdA sont les suivants :

- **diversifier** l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- **intégrer** le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;
- **organiser** les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
- **assurer** le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements toutes catégories confondues ;
- **continuer** la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de **logements locatifs intermédiaires et d'accès abordable à la propriété**, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni au parc privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur notre territoire ;
- **définir et asseoir** le rôle et le positionnement de la CdA comme **pilote et fédérateur** des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du peuplement en créant, notamment, un **observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement**.

La CdA de La Rochelle s'engage par ailleurs à :

- contribuer au succès naturel de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et appuyer la réalisation concrète du projet dans les meilleurs délais possibles.
- Déléguer sur demande de la Commune, sur les périmètres de veille et de réalisation de la présente convention, le droit de préemption, là où il est inséparable, 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 la Cda 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 de la commune de Périgny.

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 périmètres en verts (carte en annexe).

Projet 1 : Opération de renouvellement urbain et de densification de l'urbanisation au niveau de la rue du Péré, entre la place de la Pommeraié et la place Michel Crépeau

Site n° 1 : Rue du Péré entre la place de la Pommeraié et la place Michel Crépeau

La commune de Périgny souhaite engager à moyen-terme une importante opération de renouvellement urbain au niveau d'un axe structurant du centre-ville, la rue du Péré, qui présente des enjeux importants en densification de l'urbanisation et pour la structuration urbaine du centre-ville de Périgny.

Projet 2 : Opération de renouvellement urbain et de densification d'une propriété localisée à proximité immédiate de la mairie

Site n° 2 : Propriétés cadastrées AL n°3-4-119-120 – 19 688 m² sise rue du château

Projet 3 : Opération de densification de vastes dens creuses localisées au sein de la zone agglomérée

Site n°3 : Propriétés cadastrées AB n°40-41-138 – 11 063 m² sise Fief des quatre chevaliers

Site n°4 : Propriétés cadastrées AB n°127-128-12-130- 7396 m² - Rue de Saint Martin

Site n°5 : Propriétés cadastrées AC n°81 et 82p – 10 116 m² - Rue du Chagnolet

Des opérations de densification de l'urbanisation pourraient être envisagées sur ces vastes dents creuses situées au sein de la 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.

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

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (3 000 000€ HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause ; si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

4.2 - Evolution de la convention

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

4.3 - Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCL signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

- La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :
- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
 - Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
 - Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
 - Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
 - Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

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

4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précitera 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 et la Cda 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 Cda 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'aligner les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

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, 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, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

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

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents 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'EPF.

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

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

CHAPITRE 3. L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

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

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

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

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 disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux...

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libérés 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 encasillera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

10.1.d. – 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 illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. – Assurance

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle

informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, 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-paysage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités 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 des cessionnaires.

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

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la 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.

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

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

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

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses 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

Projet

3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention 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 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 vente tel que défini à l'article 12.2.

Projet

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 : TRPUPFR1 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 vente 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 acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 15. — CONTENIEUX

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Périgny
représentée par son Maire,

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

Guy DENIER

Philippe GRALL

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

Jean-François FOUNTAINE

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

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



Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 décembre

<p>Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour des opérations en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain avec la commune de Périgny et la communauté d'agglomération de La Rochelle (17)</p>
--

Située dans le département de Charentes Maritime, Périgny est une commune qui comptait 7633 habitants au dernier recensement de 2012. La croissance démographique est affirmée ces dernières années sur la commune (+2,6%/an entre 2007 et 2012). A titre de comparaison, la croissance démographique à l'échelle de la communauté d'agglomération de La Rochelle est nettement inférieure (0,6% sur la même période).

La croissance démographique de la commune de Périgny est essentiellement portée par un solde migratoire excédentaire. La commune profite en effet de sa proximité immédiate avec la ville de La Rochelle pour attirer de nouveaux habitants. Le solde naturel est lui légèrement positif (+0,2% entre 2007 et 2012). La commune est en effet confrontée depuis quelques années à un léger vieillissement de sa population comme en témoigne la croissance des personnes âgées de 60 ans et plus résidant sur le territoire communal.

Malgré une certaine proximité avec le littoral, la part de résidences secondaires dans le parc total de logements reste faible (1,7% en 2012).

L'attractivité résidentielle de Périgny a généré une construction neuve particulièrement soutenue ces dernières années. Ainsi, 109 logements ont été construits en moyenne chaque année sur la commune entre 2007 et 2012. La faible part de logements vacants (5,7% du parc en 2012) traduit également cette tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale.

Sur un marché immobilier et foncier où la tension est forte, la part de logements locatifs sociaux se révèle faible à l'échelle communale (8,6% de l'ensemble du parc). La collectivité ne répond ainsi pas à l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux fixé par l'article 55 de la loi SRU. Toutefois conformément aux objectifs du PLH qu'elle ambitionne de respecter, des programmes de logements locatifs sociaux ont été impulsés ces dernières années sur la commune. Ainsi, 98 logements locatifs sociaux ont été construits sur la commune de Périgny entre 2007 et 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. La commune de Périgny s'est révélée particulièrement attractive ces dernières années à l'échelle de l'agglomération de La Rochelle. La commune souhaite aujourd'hui poursuivre ce développement en respectant notamment les enjeux et objectifs définis dans le SCOT et le PLH qui visent à prioriser le développement de l'urbanisation en cœur de ville ainsi que favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

Afin de répondre à ces objectifs, la commune et l'EPF ont identifié plusieurs gisements fonciers et immobiliers intéressants à l'échelle de la zone agglomérée. Des opérations d'habitat d'envergure pourront être développées sur ces diverses emprises dans le but notamment de répondre aux besoins de tous.

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

La convention prévoit également un périmètre de veille correspondant à trois secteurs à enjeux sur lesquelles la commune envisage des opérations en renouvellement urbain ou en densification de l'urbanisation. 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.

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

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

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° CA-2015-~~33~~⁸⁶

Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la Commune de La Jarrie et la communauté d'agglomération de La Rochelle (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 17-13-001 signée le 25 juin 2013,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention entre la Commune de La Jarrie, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;
- Dans ce cadre, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

Le Président du conseil d'administration

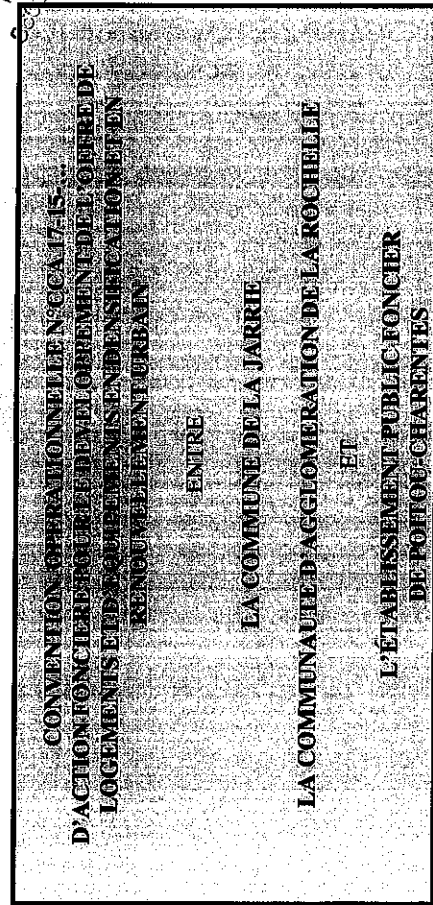
Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015

La Préfète, **Christiane BARRET**



Entre

La Commune de La Jarrie, dont le siège est mairie de La Jarrie, place de la mairie 17220 LA JARRIE représentée par son maire, Monsieur David BAUDON, 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 - 17 000 LA ROCHELLE - représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « la CdA » ;

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 - 107 bd du Grand Cerf, 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 « l'EPF » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La commune de La Jarrie fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention de partenariat 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 durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

La Commune de La Jarrie

Située dans le département de Charente-Maritime, La Jarrie est une commune qui compte actuellement 2917 habitants, selon le dernier recensement de la population (millésime 2012). (EPF à CDA, le chiffre de 3300 habitants n'est pas neutre à rappeler car on se rapproche du seuil pour la loi SRU à 3500 habitants, cela peut nécessiter un engagement nécessaire aux côtés du Maire).

Une position stratégique en deuxième couronne de la Rochelle Avec plus de 2 900 habitants, la Jarrie représente 2% des habitants de la CdA de la Rochelle (163 000 habitants) dont elle fait partie depuis le 1er janvier 2014. Chef-lieu de canton, elle constitue un pôle d'attractivité pour les communes voisines. A l'échelle de la CdA, elle fait partie des communes de la seconde couronne, entre proximité de la ville-centre et espaces ruraux.

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

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

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

Située dans la seconde couronne de l'agglomération rochelaise et principale centralité du Pays d'Aunis, la Jarrie bénéficie d'un engouement de la part des jeunes actifs de l'agglomération cherchant à accéder à la propriété.

La commune de La Jarrie est identifiée dans le schéma de cohérence territoriale du Pays d'Aunis comme un pôle d'appui, lui conférant un rôle privilégié en matière de maillage territorial, tant sur les fonctions d'accueil résidentiel que sur son rôle polarisateur en matière d'équipements et de services. Depuis qu'elle a intégré la Communauté d'agglomération de La Rochelle, elle n'est plus couverte par le schéma de cohérence territoriale du Pays d'Aunis mais par celui de l'agglomération. Bien qu'aucune disposition territoriale ne figure dans ce document pour La Jarrie, du fait de son élaboration antérieure à son intégration, les dispositions générales s'appliquent et tout particulièrement la logique sous tendue par la structuration urbaine proposée, d'autant que ces deux schémas, Aunis et La Rochelle, partagent des fondements communs. Elle doit pouvoir être assimilée à un pôle d'appui tel que défini dans le schéma de La Rochelle et continuer à jouer son rôle polarisateur pour ses territoires avoisinants.

Les objectifs de la Jarrie issus du cadre réglementaire

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

Anticiper les besoins induits par le vieillissement des habitants

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

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

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

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

Avec plus de 2900 habitants, La Jarrie représente 2% des habitants de la CdA de la Rochelle (163 000 habitants).

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

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

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

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

Nouvelle venue dans la CdA, la Jarrie n'a pas encore d'objectifs chiffrés mais devra, elle aussi, accueillir une part du développement démographique de la CdA. Ceci suppose d'augmenter le rythme de construction actuel. De même, la Jarrie devra sans doute partager l'effort de production en LLS de la CdA. Les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU situées en zones B1 et B2 sont tenues, dans le PLH actuel, de réaliser 30%

de l'effort de rattrapage des autres communes. Dans le cadre de la révision du PLH, si la commune de la Jarrie ne souhaite pas qu'un pourcentage de logements sociaux lui soit imposé, étant donné la difficulté à obtenir des agréments de l'Etat en zone C, elle ne souhaite pas s'interdire d'en réaliser, d'autant plus en tant que pôle d'appui.

La Jarrie peut ainsi envisager des petites opérations en LLS (une douzaine de logements) en développant les petites typologies, et avec potentiellement des objectifs de logement abordable. En diversifiant son offre résidentielle, la commune peut répondre à d'autres parcours résidentiels que l'accession, en adéquation avec sa situation de pôle d'appui.

La Jarrie doit aussi anticiper le vieillissement à venir de la population à travers l'adaptation du parc existant mais aussi le développement d'une offre adaptée (T2/3).

La commune, couverte par un PLU applicable, participe de l'élaboration d'un PLU à l'échelle de l'agglomération. Dans le cadre des débats sur l'élaboration de ce document de planification à l'échelle communautaire, les élus de la commune de La Jarrie semblent s'orienter, en cohérence avec les principes du SCoT en vigueur, vers des objectifs de production plus dense, dans les nouveaux lotissements en extension urbaine avec du petit collectif, et à travers une densification du tissu urbain existant.

Le Projet de la Commune :

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

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

La démarche engagée par la CdA en lien avec la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU et du COPIL « ville compacte » constituera une base de travail qui, mise à disposition de l'EPF, lui permettra d'assister la commune sur des études pré-opérationnelles afin de s'assurer de la pré-faisabilité des opérations sur les plans techniques, juridiques et financiers.

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'EPPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

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

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'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'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 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'EPPF 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'EPPF 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'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. Ils permettent 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 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'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...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de vente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité 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 1.1. – Rappel de la convention cadre

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

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

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPPF et de la Cda, il est d'ores et déjà envisagé que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique.

L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économe de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envolée des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

L'agglomération de La Roche-Beaucourt connaît en effet un contexte de marché immobilier très tendu dont les principales raisons sont, notamment, une rareté des biens bâtis et des terrains ainsi que des prix élevés, un

marché locatif élevé, une forte demande en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périphériques y compris en demande sociale.

C'est pour cette raison, à travers ses compétences, que la communauté d'agglomération de La Rochelle mène depuis de nombreuses années une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste.

Cela s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat encadrée et plus efficace.

En 6 années de PLH (2008 / 2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 330 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 600 logements sociaux ont ainsi été financés par la communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la Cda a engagé sa révision afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses encore plus appropriées face au desserrement résidentiel constaté depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par là même, elle entend agir à l'encontre d'un phénomène de vieillissement de la population sur la ville-centre comme sur les communes des premières et deuxième couronnes mais également renverser la stagnation, quand ce n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en partie liées à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la Cda sont les suivants :

- diversifier l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- intégrer le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;
- organiser les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
- assurer le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements toutes catégories confondues ;
- continuer la production de logements sociaux en favorisant également la réalisation de logements locatifs intermédiaires et d'accession abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni parc privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur notre territoire ;
- définir et asseoir le rôle et le positionnement de la Cda comme pilote et fédérateur des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du peuplement en créant, notamment, un observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement.

Cohérents avec les orientations du PPI 2014-2018 de l'EPF, ces objectifs constituent le socle des réflexions en cours sur la future convention cadre.

La Cda de La Rochelle s'engage par ailleurs à :

- contribuer au succès naturel de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et appuyer la réalisation concrète du projet dans les meilleurs délais possibles.
- Déléguer, sur demande de la Commune, sur les périmètres d'étude, (à maintenir si le maire le demande pour une meilleure efficacité pour réagir face à l'urgence des DIA) de veille et de réalisation de la présente

convention, le droit de préemption urbain, là où il est institué, à l'EPF en vue de négociation et d'acquisition facilitée.

- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;

- faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets, objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;

Article 1.2. - Résiliation de la convention précédente

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

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

ARTICLE 2. - PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Les études correspondant aux spécifications du chapitre 2 (articles 5 à 7) pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF, mais celui-ci ne pourra la financer ni la subventionner.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la Collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

La Collectivité et la Communauté d'agglomération possèdent des éléments qui pourront alimenter les études à réaliser.

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

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

Projet

Opérations de densification

Projet 1 (LJA3) :

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

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

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

Sites :

2. (LJA1)
3. (LJA2)
4. (LJA15)
5. (LJA17)
6. Parcelles, terrains de foot : La délocalisation du terrain de foot permettrait la réalisation d'un projet mixte d'équipements et de logements sur le terrain actuel. Dans ce cadre, il est envisagé la maîtrise foncière de ces terrains afin d'accompagner ce projet de requalification d'un site en centre-bourg.

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

Sur ces périmètres, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

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

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

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

- Projet 1 (LJA20 en JAUs) :

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

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

Convention opérationnelle EPF - La Jaille - n° 17-15.
V2 01/06/15

9

voies amiables ne permettent pas la maîtrise foncière directe à moyen terme du foncier nécessaire à cette délocalisation.

- Projet 2 : Dent creuse de 1,1ha (en taune)

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

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

Site de 1784m² - rue de l'Alerte

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

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

Site de 7 130 m²

Projet : installation d'une maison de santé.

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

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE MILLIONS D'EUROS hors taxe (4 000 000€ HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durées de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

4.2 - Evolution de la convention

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Convention opérationnelle EPF - La Jaille - n° 17-15.
V2 01/06/15

10

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

4.3 - Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant la CJA de La Rochelle signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

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

4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera révisée dans les conditions prévues à l'article 14.

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

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.T. 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.

CONVENTION DES OBLIGATIONS

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

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

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

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

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

La Collectivité et l'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 vente, à l'abandon, pollués
- Dents creux, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

Projet

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

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

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

CHAPITRE 3. L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

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

Projet

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis innocués ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention :

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2, ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

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

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

10.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPFF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPFF 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'EPFF. 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'EPFF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

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

Gestion des locations et occupations

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

10.1.b Mises en locations

L'EPFF 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 :

Convention opérationnelle EPFF - La Jartie - n° 17-15-
V2.01/06/15

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception, neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'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 encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

10.1.c. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

10.1.d. - 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 celle-ci revêtira 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

Convention opérationnelle EPFF - La Jartie - n° 17-15-
V2.01/06/15

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. A ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. - Assurance

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols. L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

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

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

La Collectivité respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans la présente :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien et les cofinancements d'études éventuels.

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

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la vente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal, qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

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

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de vente distinguera :

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

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

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

- ♦ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...)
- et le **coût** 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 vente **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 vente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ♦ le **montant de l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

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

⁽²⁾ Le **compte de gestion** retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.
- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne découlant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches abandonnées ou polluées lorsque

tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 3 500 habitants déclinent les principes directeurs de l'EPF bénéficiant d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 - BIC : TRPFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

ARTICLE 15. - CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le, en 3 exemplaires originaux

La Commune de
La Jarrie
représentée par son Maire,

David BAUDON

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

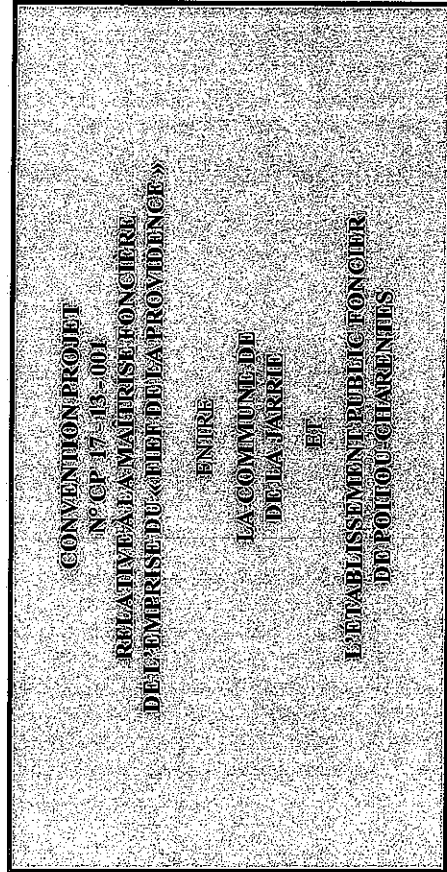
Philippe GRALL

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

Jean-François FOUNTAINE

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

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



Entre

La Commune de La Jarrrie, dont le siège est mainte de La Jarrrie, place de la mairie 17220 LA JARRRIE représentée par son maire, Monsieur David BAUDON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 20 mars 2013,

Ci-après dénommée « la Commune » ;

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 Comtéable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS cedex - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agrissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA - 2013 - 04 en date du 5 mars 2013, Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

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 (EPIC), au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquies 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 en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en oeuvre 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 oeuvre 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 maturation 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 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.

La Commune de La Jarrie

La Jarrie occupe le rôle de chef-lieu de canton et constitue un vrai pôle d'attractivité pour les communes voisines. La Jarrie est ainsi le chef-lieu du canton le plus peuplé du département. Il représente le principal bassin de vie du principal bassin d'emploi de Charente Maritime.

La Jarrie qui fait actuellement partie des dix-sept communes de la Communauté de Communes Plaine d'Amis, intégrera la Communauté d'Agglomération de La Rochelle au 1^{er} janvier 2014.

Compte tenu de son positionnement en seconde couronne de l'Agglomération Rochelaise d'une part, et de son niveau en matière d'équipement, de commerces, de services de proximité et dynamisme associatif d'autre part, la Commune de La Jarrie bénéficie d'un véritable engagement de la part des jeunes couples et des familles ayant des enfants, qui souhaitent accéder à la propriété.

En effet, la collectivité a, depuis une dizaine d'années, massivement investi dans les infrastructures scolaires et sportives. Mesurant l'attractivité de ce territoire, le Conseil Général a consenti plus de trois millions d'Euros d'investissement au profit du collège de La Jarrie afin de porter sa capacité d'accueil de 280 élèves à 600. En outre, la présence d'une maison de petite enfance (KAM, crèche, halte garderie) conforte l'intérêt des familles à l'égard de la Commune de La Jarrie.

En 2004, la commune, lors de l'élaboration de son plan de référence, a décidé d'aménager un équipement public propice aux manifestations culturelles et associatives : équipement qui fait toujours défaut sur la commune. Ce projet a été confirmé, en 2006, dans le Plan Local d'Urbanisme qui a identifié un secteur de plus de 3,70 hectares environ en zone Ne afin d'y aménager, dans un cadre végétal de qualité, des équipements sportifs et une salle socioculturelle.

Le projet porte sur :

- la construction d'une salle socioculturelle sur environ 2,70 hectares dans une zone en rupture avec les zones urbaines. Elle constituera une entité distincte ayant vocation à créer une aération dans le tissu bâti et une coupure d'urbanisation pour préserver les sites d'exploitation agricole. Sur ce thème, l'enjeu consiste à aménager un parc s'organisant autour d'un maillage de circulations douces continues et jalonnées. Il s'agit en effet de lutter contre l'étalement urbain et de préserver ainsi le cadre de vie de « petit bourg » à la « campagne ». Ce projet permettra également d'intégrer les problématiques de gestion des eaux pluviales et il contribuera à recréer les corridors biologiques ;
- la réalisation d'un petit lotissement communal sur environ un hectare dans le prolongement de la zone urbanisée, privilégiant les personnes à revenus modestes.

Les objectifs de la commune de La Jarrie sont multiples :

- réaliser une opération comportant un équipement public et une variété de catégories de logements qui permettent de répondre aux différents besoins des ménages aux revenus modestes ;
- mettre en œuvre une opération d'habitat exemplaire en terme de densité garantissant également des conditions d'implantation, un nombre de logements et une composition architecturale du secteur cohérente avec la morphologie urbaine locale ;
- réaliser un aménagement de qualité respectueux des ambiances paysagères présentes sur le site, préservant des corridors biologiques ;
- créer des liaisons douces avec les quartiers limitrophes et l'équipement public.

En matière de choix des acquéreurs, la commune a retenu des critères cumulatifs :

1. engagement de l'acquéreur d'y établir sa résidence principale. Les parcelles ne seront pas cédées aux professionnels de l'immobilier (constructeurs, marchands de biens ...);
2. engagement de l'acquéreur de respecter une clause de non spéculation. Il est en effet précisé que la commune vendra les parcelles à prix coûtant sur la base d'un état des dépenses prévisionnelles élaboré notamment en concertation avec une équipe de maîtrise d'œuvre et l'ensemble des concessionnaires de réseaux ;
3. fiabilité financière de l'acquéreur (en joignant obligatoirement une attestation de financement d'un organisme prêteur sur la base du prix de vente de la parcelle la plus chère du lotissement).

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPFF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard notamment de l'habitat social et des équipements publics.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPFF PC.

L'EPFF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le court terme une politique foncière sur le territoire communal visant à assurer la maîtrise foncière du terrain sur lequel seront aménagés d'une part une salle socioculturelle et d'autre part un lotissement communal.

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 Commune et l'EPFF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisitions, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir le secteur du « Fief de la Providence » comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPFF PC intervient en 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 que l'EPFF PC, à titre exceptionnel et en accord avec la Commune, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant 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 durées notamment).

ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

3.1. Les engagements des partenaires

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

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

3.2. Les engagements de la Commune

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

- ◇ conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues dans le PAJD (projet d'aménagement et de développement durable) du PLU de la commune élaboré en 2006 (annexe n°2.1) et conformément à la délibération prise par le conseil municipal du 27 novembre 2012 et relative au lancement de la procédure de révision simplifiée du PLU et à la définition des modalités de la concertation (annexe n°2.2) ;
 - ◇ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
 - ◇ conduire l'opération selon le calendrier suivant :
 - 2013/2014 : révision simplifiée du PLU ;
 - 2014 : études pré opérationnelles sur l'aménagement du secteur
 - 2015 : début des travaux ;
 - ◇ déléguer à l'EPFF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention sur la durée de la convention ;
 - ◇ communiquer à l'EPFF 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'EPFF 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'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
 - ◇ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locaux d'activités présentant des titres ou droits au sein du 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 faire état de l'intervention de l'EPFF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFF PC ;
 - ◇ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPFF PC dans les conditions précisées 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'EPFF PC peut demander la résiliation de la présente convention.
- Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 16.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPFF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF 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 article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPFF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

3.3. L'engagement de l'EPFF PC

L'EPFF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- ◇ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◇ la mission de maîtrise et de veille foncière sur 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 6 ;
- ◇ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◇ la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◇ l'information de la Commune par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◇ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPFF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 4. — LES ETUDES

Les études réalisées par l'EPFF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage 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'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

L'EPFF PC pourra également conseiller et accompagner la Commune dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs. La réalisation de cette étude pré-opérationnelle devra permettre :

- d'affirmer un projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier : 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,
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme communal.

ARTICLE 5. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPFF 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 « Fiet de la Providence », inclus dans le périmètre d'intervention.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPFF 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'EPFF PC s'engage à transmettre à la Commune les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPFF PC et la Commune conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

5.1. L'acquisition amiable

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

L'EPFF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Commune ou de la personne désignée à cet effet sur les conditions financières d'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention 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.

5.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délèguera 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.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur le périmètre de maîtrise foncière.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPFF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal 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'aliéner (DIA) du périmètre 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 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.

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'EPFF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra s'appuyer sur un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPFF 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'EPFF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

5.3. 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'EPFF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPFF 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. A ce titre, l'EPFF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Commune prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Commune et l'EPFF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront 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 intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 6. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFF PC

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAPER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPFF PC seront prioritairement proposés à la Commune sous forme d'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 7. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPFF PC

Sur le périmètre défini à l'article 3, l'EPFF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

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 s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Commune à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Commune pour la désignation du ou des cessionnaires.

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

En tant que de besoin, la Commune ou l'opérateur désigné se subrogera à l'IEFF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Commune seront établies conjointement par l'IEFF PC et par la Commune sur la base :

- des dispositions de l'article 3.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune.

Les 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'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 Commune dédomagera l'IEFF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 3.2 de la présente convention.

8.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'IEFF PC 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'IEFF 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 résulte de la somme des coûts supportés par l'IEFF 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 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 ;
- ◆ 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

Convention Projet IEFF PC - La Jarrie n° CP - 17 - 13 - 001
Juin 2013

- 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.....

Les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % en zone U,
 - 1,5 % en zone AU (ou NA),
 - 2,5 % dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement : érosion monténaire plafonnée à 1%.

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 3.2 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.

⁽²⁾ 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 9. — 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 1617-19, 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 retour des hypothèques.

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

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2.

Les sommes dues à l'IEFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 85000 000010003201 77 ouvert au nom de l'IEFF PC.

ARTICLE 10. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 11) 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 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 précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 15.

A titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 16.

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'EPFF PC 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'EPFF 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'EPFF 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'EPFF 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.

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

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune 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'EPFF PC.

L'EPFF 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. En fin de mission, l'EPFF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référéntiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

13.1. L'engagement financier de l'EPFF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPFF PC au titre de la présente convention est plafonné à HUIT CENT MILLE EUROS (800 000 €).

Il comprend la participation de l'EPFF PC aux études et 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.

Dans le cadre des études autorisées par son conseil d'administration, l'EPFF PC pourra participer jusqu'à hauteur de 20 % de leur coût, dans la limite d'un plafond de 10 000 € HT.

L'EPFF 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'EPFF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPFF PC la totalité de la contribution de l'EPFF 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 et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Dans le cas où la Commune décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPFF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses acquittées par l'EPFF PC pour l'engagement de l'opération.

ARTICLE 14. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPFF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement interne de la commande publique de l'EPFF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

L'EPFF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

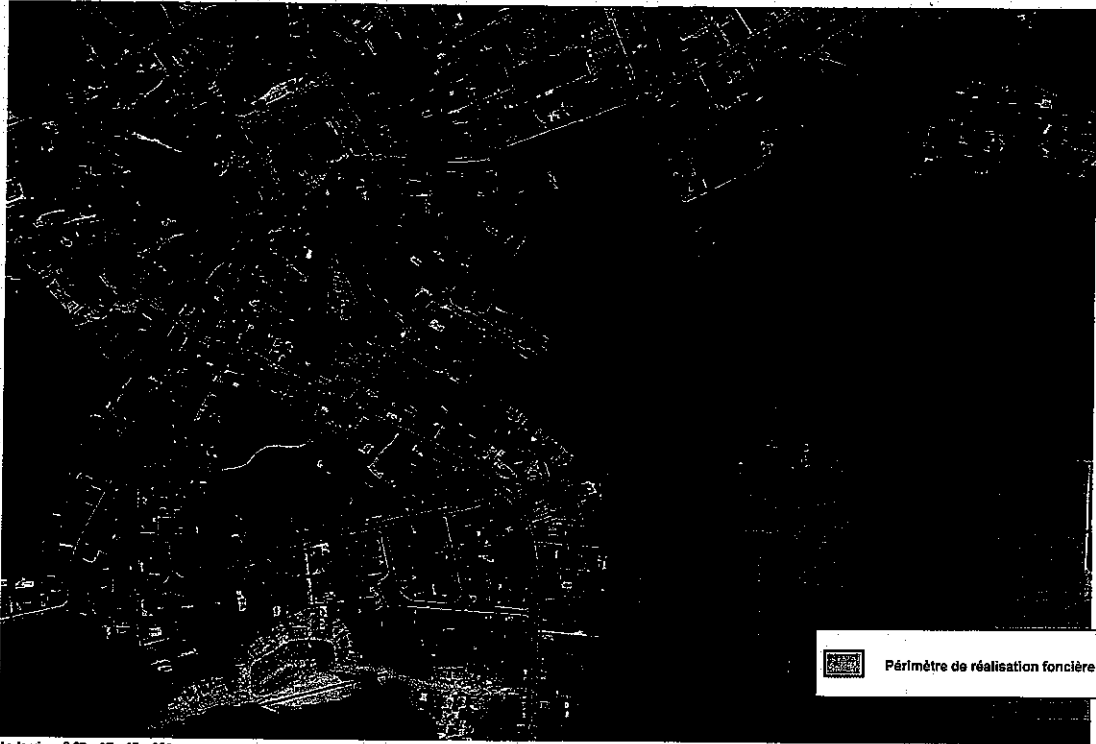
La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 3 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 2 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPFF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des revenus devra donc être réalisé avant cette date.

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

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFF 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 par l'EPFF PC, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil municipal et l'EPFF PC.



Périmètre de réalisation foncière

Convention Projet EPF PC - La Jarrie n° CP - 17 - 13 - 001
juin 2013

ARTICLE 16. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF 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 précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 17. - CONTENTIEUX

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

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

Fait à La Jarrie....., le 25...juin...2013... en 3 exemplaires originaux

La Commune
de La Jarrie
représentée par son Maire,

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

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
n° 2013 / 04 en date du 11 mars 2013

Annexe n°1 : Plans, désignation cadastrale et règlement PLU du périmètre d'intervention

Annexe n°2.1 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération extrait du PADD du PLU

Annexe n°2.2 : Délibération du CM de La Jarrie lançant la procédure de révision simplifiée

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Commune de La Jarré
Périmètres d'interventions de l'EPF



Périmètres d'intervention
Périmètre d'entretien
Périmètre de réhabilitation (5 ha)
Périmètre de voirie (10,6 ha)
Périmètre de voirie dédié à l'équipement public sportif (1,3 ha)
Financer, financé par l'EPF

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Approbation la convention opérationnelle à conclure avec la Commune de La Jarrie et la communauté d'agglomération de La Rochelle (17)

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ses objectifs : production plus dense, dans les nouveaux lotissements en extension urbaine avec du petit collectif, et à travers une densification du tissu urbain existant.

A ce titre, suite à la réalisation d'une étude de gisements fonciers sur l'ensemble de la commune, la commune de La Jarrie et l'EPF ont identifié de nombreux sites en centre-bourg afin d'y développer des projets en densification et/ou en renouvellement urbain à l'échelle de la zone agglomérée sur lesquels des opérations d'habitat, de requalification urbaine de manière générale ou de développement des équipements de services (publics et commerciaux) pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé.

Certains fonciers sont connexes à des fonciers déjà propriété de la commune. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au cœur même de la zone agglomérée communale, à des habitations vacantes ou en friches ou encore à des activités à l'abandon.

Cette démarche de repérage pourra être poursuivie pour trouver d'autres fonciers et donner une visibilité de long terme à la commune sur son développement et ses ambitions de structuration urbaine. A cette fin, la commune envisage le déplacement à moyen-long terme de son stade, afin d'y réaliser une opération de logement en centre-bourg. Cette opération rendrait nécessaire sa délocalisation, par exemple le site n°7 qui permettrait l'accueil et le développement des équipements sportifs de la commune.

Ce dernier objectif est constant au sein de la commune qui souhaite progressivement aboutir à une cohérence architecturale et d'organisation urbaine de son tissu très valorisé et qualitatif. Il s'agit donc par la présente convention de poursuivre cet effort en tentant en priorité de reconquérir des emprises en friches, abandonnées ou sur lesquelles des projets ne se concrétisent pas depuis plusieurs années pour remettre le foncier sur le marché et permettre un renouvellement urbain cohérent avec la dynamique engagée depuis plusieurs années.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE MILLIONS D'EUROS hors taxe (4 000 000€ HT).

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.

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° CA-2015-⁸⁷

Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Mauléon (79) et la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais

Le Conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 Mauléon, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;
- Dans ce cadre, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015

La Préfète,


Christiane BARRET



CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 79-15-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION
DU CENTRE-BOURG

ENTRE

La Commune de Mauléon, dont le siège est situé Place de l'Hôtel de Ville - BP 32 - 79700 Mauléon, représentée par son Maire, Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° en date du
Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Collectivité »

d'une part, et
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 Bressuire 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 « l'EPIC »

d'autre part, et
L'établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 18-22 boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2015-..... du
Ci-après dénommé « l'EPF »

PROJET v1

PRÉAMBULE

La Commune de Mauléon fait partie de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (44 communes, 72 023 habitants au recensement de 2011) qui a conclu une convention-cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister, à leur demande, la Communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite par le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux besoins de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions du Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de la reconquête des centres-bourgs.

La Commune de Mauléon

Situé à l'extrémité Nord-Ouest du département des Deux-Sèvres (et de la région Poitou-Charentes), aux confins de la Vendée et du Maine-et-Loire, Mauléon est le fruit de l'association de sept communes, créées le 1^{er} janvier 1973 dans le cadre de la loi Marcellin sous la forme d'une fusion-association. Elle compte environ 8500 habitants et rassemble Loublande (932 hab.), La Chapelle-Largeau (1036 hab.), Le Temple (454 hab.), Moulins (698 hab.), Rorthais (735 hab.), Saint-Aubin-de-Baubigné (1372 hab.) et Mauléon-ville (3242 hab.).

La Commune connaît une certaine dynamique, profitant de sa proximité avec le Choletais vers lequel elle est naturellement attirée, et le Bocage Vendéen avec lequel elle a gardé des liens culturels. La desserte Nantes-Poitiers par la RN249 et l'A87, toute proche, sont aussi des atouts. L'esprit d'entreprise est très présent, et le tissu associatif est riche. Depuis 1999, le nombre d'habitants enregistre une croissance modérée mais continue (+1,1 % par an entre 2006 et 2011). Pour autant, la Commune conserve un caractère rural qui lui est singulier.

Mauléon est un bourg rural « aux allures de petite ville ». Entourée de collines granitiques, la cité est nichée au cœur du bocage. Elle s'est établie dès le XI^{ème} siècle sur un éperon rocheux surplombant la vallée de l'Ouin. De son histoire ancienne et de son rayonnement passé, la ville hérite aujourd'hui d'un patrimoine urbain, paysager et culturel. Ce patrimoine est une composante majeure de l'identité communale. Mauléon fait d'ailleurs partie de l'association des Petites cités de caractère® (sous le statut de ville homologable).

Principaux équipements : Maison des services, salle de spectacle de la Passerelle, cinéma le Castel, musée du BRHAM, piscine Aquadel, aire de camping-cars, Office de tourisme.

Le projet de la Collectivité :

La Commune souhaite engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de logements que d'espace public ou d'activité économique. Elle sollicite l'assistance de l'EPF pour l'engagement d'une stratégie foncière et son application sur le court, moyen et long terme.

Les réflexions engagées par la Commune la conduisent à mettre en œuvre d'actions différenciées :

- Intervention prioritaire sur des immeubles dégradés situés en cœur de bourg et un terrain en friche inséré dans le tissu urbain et dont la valorisation doit permettre d'améliorer le cadre de vie et d'accueillir de nouveaux habitants.
- Intervention en opportunité sur un îlot bâti situé en entrée de bourg et dont la mutation, déjà amorcée, doit permettre de créer des logements sociaux et à destination des jeunes travailleurs.
- Lancement d'une étude de requalification des espaces publics en traversée de ville et en centre ancien dans une optique de reconquête de ce dernier et de mise en valeur du patrimoine identitaire.

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 différences collectives, dont la mission est d'acquiescer de l'État à caractère industriel et commercial au service des différences collectives, dont la mission est d'acquiescer de l'État à caractère industriel et commercial au service des différences collectives, dont la mission est d'acquiescer de l'État à caractère industriel et commercial au service des différences collectives.

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'ils auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la Collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité sur les études et expertises qui concourent à l'élaboration du projet permettant d'adapter et de consolider les futures conventions foncières 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 accompagnés.

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 Commune confie à l'EPF la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- Réalisation d'études foncières
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Participation aux études menées par la Collectivité ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis
- Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. - RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE

La Communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-14-012 signée le 7 avril 2015, conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 3 février 2015 et du Conseil d'administration du 9 décembre 2014.

Au vu des enjeux particuliers de la Communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Communauté d'agglomération, il est convenu que le partenariat doit permettre à la Communauté d'agglomération 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 d'agglomération et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques ;

PROJET v1

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière .

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 au centre-bourg « élargi », au quartier Saint-Jovin ainsi qu'à des jardins près du cimetière de la Trinité. Ce périmètre est matérialisé en couleur jaune sur le plan en annexe. A noter que le périmètre englobe celui de l'étude de requalification des espaces publics lancée par la Commune en juin 2015.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la Collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur le plan en annexe.

• **Projet : Requalification d'un îlot bâti en entrée de bourg**

Site : îlot d'environ 2,3 hectares, relativement sous-densifié et de nature hétérogène, accueillant d'anciens bâtiments de l'hôpital local, un EHPAD dont la reconstruction est prévue sur site à horizon 2020, d'anciennes propriétés bourgeoises pourvues de grands terrains, quelques habitations anciennes et pavillons plus récents, un hôtel-restaurant.

Projet : Avec la constitution d'une communauté d'agglomération en janvier 2014, la Commune est devenue redévolable au titre de l'article 55 de la loi SRU et doit donc œuvrer pour permettre la construction de nouveaux logements sociaux. L'effort à fournir est important car la proportion de logements sociaux sur la commune est aujourd'hui d'environ 12 % alors que l'objectif à atteindre est de 20 %. Cet îlot, dans le cadre d'un projet d'aménagement global et concerté avec les occupants actuels, pourrait ainsi accueillir une partie de ces nouveaux logements. Dans le même temps, la Commune entend apporter des solutions au manque avéré de logements pour les jeunes étudiants et en insertion professionnelle. Actuellement à l'étude, le projet de création d'une résidence Habitat Jeune à Mauléon pourrait ainsi trouver un lieu d'implantation. Compte tenu de l'importance et de enjeux d'une telle opération pour la Commune, cette dernière souhaite engager rapidement une étude de faisabilité technique et économique, éventuellement sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, conformément à l'article 8 de la présente convention.

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 v1

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.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur le plan 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 :

- **Projet : Reconversion d'un ensemble bâti en mauvais état**

Site : Anciennes maisons d'habitation en mauvais état, voire à l'abandon, situées au cœur du bourg, place de Mauléon-Kirkele.

Projet : La Commune souhaite remédier à cette situation de dégradation des bâtiments, néfaste pour l'image du centre historique et potentiellement dangereuse. Elle prévoit de mobiliser un opérateur public ou privé sur ce foncier afin de créer de nouveaux logements, l'opération pouvant prendre la forme d'une réhabilitation ou d'une démolition-reconstruction.

- **Projet : Réhabilitation d'une maison à l'abandon**

Site : Ancienne maison d'habitation en très mauvais état, située au centre-bourg, rue de la Sagesse.

Projet : La Commune souhaite remédier à cette situation d'abandon en remettant, si possible, le bien sur le marché, en valorisant son caractère atypique et la vue dégagée sur la vallée. En l'absence d'acquéreur, la Commune pourrait cependant opter pour une démolition, dans un souci de sécurité.

- **Projet : Aménagement d'un terrain en friche**

Site : Terrain nu d'un peu plus de 1 600 m², situé en entrée de bourg, à l'angle des rues de Bourneau et Saint-Gabriel. Ce terrain, classé en zone UB au plan local d'urbanisme, est aujourd'hui intégré au tissu bâti existant.

Projet : La Commune souhaite maîtriser l'urbanisation de cette parcelle et en optimiser la constructibilité afin de disposer d'une offre de logement abordable pour des ménages qui souhaiteraient s'installer sur Mauléon.

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

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

ARTICLE 4. - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF est de deux millions d'euros hors taxes (2 000 000 € 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 5. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

5.1 - Durée de la convention

PROJET v1

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la Collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPFF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

5.2 - Evolution de la convention

Les périmètres, notamment celui 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.

5.3 - 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'EPFF, 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'EPFF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

- 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'EPFF 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'EPFF.

A l'issue de ce Comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPFF 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.

5.4 - 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'EPFF (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 5.1.

PROJET v1

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 15.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF. 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'EPFF au titre de son PPI 2014 - 2018.

5.5 - 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'EPFF.

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

L'EPFF 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 s'agit de transmettre.

CHAPITRE 2 - LES ETUDES

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'EPFF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 6 à 8 pourront être menées par l'EPFF 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'EPFF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPFF.

ARTICLE 6. - L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

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

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

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

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPFF 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.

PROJET VI

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 7. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, cœur d'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 8. - 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 événement 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 9. - 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.

PROJET VI

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 10. - 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 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 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 insurant 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

PROJET v1

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 Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après sont définies au regard des dispositions du PPT 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 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 vente
 - 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 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.

13.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

PROJET v1

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 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 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 éventuels 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 14. - 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 vente tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 15. - 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 n°1

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 16. - CONTENTIEUX

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

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

Fait à le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Mauléon
Représentée par le Maire,

Pierre-Yves MAROLLEAU

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais
Représentée par son Président,

Jean-Michel BERNIER

L'EPF de Poitou-Charentes

Représenté par son Directeur général,

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention cadre relative à l'action en centres-villes et en centres-bourgs

Annexe n°2 : Plan et désignation cadastrale des périmètres d'études, de veille et de réalisation



Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

<p>Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Mauléon (79) et la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais</p>

La Commune de Mauléon :

Situé à l'extrémité Nord-Ouest du département des Deux-Sèvres (et de la région Poitou-Charentes), aux confins de la Vendée et du Maine-et-Loire, Mauléon est le fruit de l'association de sept communes, créée le 1er janvier 1973 dans le cadre de la loi Marcellin sous la forme d'une fusion-association. Elle compte environ 8500 habitants et rassemble Loublande (932 hab.), La Chapelle-Largeau (1036 hab.), Le Temple (454 hab.), Moulins (698 hab.), Rorthais (755 hab.), Saint-Aubin-de-Baubigné (1372 hab.) et Mauléon-ville (3242 hab.).

La Commune connaît une certaine dynamique, profitant de sa proximité avec le Choletais vers lequel elle est naturellement attirée, et le Bocage Vendéen avec lequel elle a gardé des liens culturels. La desserte Nantes-Poitiers par la RN249 et l'A87, toute proche, sont aussi des atouts. L'esprit d'entreprise est très présent, et le tissu associatif est riche. Depuis 1999, le nombre d'habitants enregistre une croissance modérée mais continue (+1,1% par an entre 2006 et 2011). Pour autant, la Commune conserve un caractère rural qui lui est singulier.

Mauléon est un bourg rural « aux allures de petite ville ». Entourée de collines granitiques, la cité est nichée au cœur du bocage. Elle s'est établie dès le XI^{ème} siècle sur un éperon rocheux surplombant la vallée de l'Ouin. De son histoire ancienne et de son rayonnement passé, la ville hérite aujourd'hui d'un patrimoine urbain, paysager et culturel. Ce patrimoine est une composante majeure de l'identité communale. Mauléon fait d'ailleurs partie de l'association des Petites cités de caractère® (sous le statut de ville homologable).

Principaux équipements : Maison des services, salle de spectacle de la Passerelle, cinéma le Castel, musée du BRHAM, piscine Aquadel, aire de camping-cars, Office de tourisme.

Le projet de la Collectivité :

La Commune souhaite engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de logements que d'espace public ou d'activité économique.

Elle sollicite l'assistance de l'EPF pour l'engagement d'une stratégie foncière et son application sur le court, moyen et long terme.

Les réflexions engagées par la Commune la conduisent à mettre en œuvre d'actions différenciées :

- Intervention prioritaire sur des immeubles dégradés situés en cœur de bourg et un terrain en friche inséré dans le tissu urbain et dont la valorisation doit permettre d'améliorer le cadre de vie et d'accueillir de nouveaux habitants.
- Intervention en opportunité sur un îlot bâti situé en entrée de bourg et dont la mutation, déjà amorcée, doit permettre de créer des logements sociaux et à destination des jeunes travailleurs.
- Lancement d'une étude de requalification des espaces publics en traversée de ville et en centre ancien dans une optique de reconquête de ce dernier et de mise en valeur du patrimoine identitaire.

Les périmètres d'intervention :

Veille foncière

- **Projet :** Requalification d'un îlot bâti en entrée de bourg

Site : Îlot d'environ 2,3 hectares, relativement sous densifié et de nature hétérogène, accueillant d'anciens bâtiments de l'hôpital local, un EHPAD dont la reconstruction est prévue sur site à horizon 2020, d'anciennes propriétés bourgeoises pourvues de grands terrains, quelques habitations anciennes et pavillons plus récents, un hôtel-restaurant.

Projet : Avec la constitution d'une communauté d'agglomération en janvier 2014, la Commune est devenue redevable au titre de l'article 55 de la loi SRU et doit donc œuvrer pour permettre la construction de nouveaux logements sociaux. L'effort à fournir est important car la proportion de logements sociaux sur la commune est aujourd'hui d'environ 12 % alors que l'objectif à atteindre est de 20 %. Cet îlot, dans le cadre d'un projet d'aménagement global et concerté avec les occupants actuels, pourrait ainsi accueillir une partie de ces nouveaux logements. Dans le même temps, la Commune entend apporter des solutions au manque avéré de logements pour les jeunes étudiants et en insertion professionnelle. Actuellement à l'étude, le projet de création d'une résidence Habitat Jeune à Mauléon pourrait ainsi trouver un lieu d'implantation. Compte tenu de l'importance et de enjeux d'une telle opération pour la Commune, cette dernière souhaite engager rapidement une étude de faisabilité technique et économique, éventuellement sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, conformément à l'article 8 de la présente convention.

Réalisation foncière

- **Projet :** Reconversion d'un ensemble bâti en mauvais état

Site : Anciennes maisons d'habitation en mauvais état, voire à l'abandon, situées au cœur du bourg, place de Mauléon-Kirkel.

Projet : La Commune souhaite remédier à cette situation de dégradation des bâtiments, néfaste pour l'image du centre historique et potentiellement dangereuse. Elle prévoit de mobiliser un opérateur public ou privé sur ce foncier afin de créer de nouveaux logements, l'opération pouvant prendre la forme d'une réhabilitation ou d'une démolition-reconstruction.

- **Projet : Réhabilitation d'une maison à l'abandon**

Site : Ancienne maison d'habitation en très mauvais état, située au centre-bourg, rue de la Sagesse.

Projet : La Commune souhaite remédier à cette situation d'abandon en remettant, si possible, le bien sur le marché, en valorisant son caractère atypique et la vue dégagée sur la vallée. En l'absence d'acquéreur, la Commune pourrait cependant opter pour une démolition, dans un souci de sécurité.

- **Projet : Aménagement d'un terrain en friche**

Site : Terrain nu d'un peu plus de 1 600 m², situé en entrée de bourg, à l'angle des rues de Bourneau et Saint-Gabriel. Ce terrain, classé en zone UB au plan local d'urbanisme, est aujourd'hui intégré au tissu bâti existant.

Projet : La Commune souhaite maîtriser l'urbanisation de cette parcelle et en optimiser la constructibilité afin de disposer d'une offre de logement abordable pour des ménages qui souhaiteraient s'installer sur Mauléon.

Montant

2 000 000 € HT

Durée

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

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° CA-2015-88

**Approbation de la Convention projet
à conclure avec la ville de Châtelleraut (86), la Communauté d'Agglomération du
Pays Châtelleraudais et l'EPF**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 entre la Commune de Châtelleraut, la Communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;
- Dans ce cadre, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **17 DEC. 2015**

La Préfète,


Christiane BARRET

PRÉAMBULE

La CAPC a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin de conduire sur le long terme, une politique foncière sur le territoire communautaire visant à acquérir des terrains dédiés à la réalisation de logements à loyers maîtrisés, à la construction d'équipements structurants d'intérêt général, et à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

Différents projets ou objectifs portés par la CAPC, ou ses communes membres, nécessitent une maîtrise foncière pour voir le jour. Il s'agit de permettre d'assurer un aménagement d'ensemble cohérent, traduisant une ambition particulière en matière environnementale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier et de production d'un foncier aménageable au meilleur coût.

Dans ce contexte, la Commune de Châtellerauld fait appel à l'EPF pour reconvenir le site complexe et très étendu de l'Îlot De Laage situé à proximité du Centre-Ville. L'EPF interviendra pour acheter le site, étudier sa reconversion avec la Ville et programmer l'engagement des premiers travaux de déconstructions ponctuelles.

PROJET

La présente convention a pour but la reconversion du site de l'ancienne école de Gendarmérie, dénommée Caserne de Laage, fermée depuis 2009. Cette friche urbaine est située en plein cœur de la Ville, il s'agit d'une réelle opération de restructuration urbaine d'un îlot composé de plusieurs bâtiments présentant des enjeux de densification de l'urbanisation.

L'ensemble de ces opérations, objet de la convention, entrent dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la CAPC et l'EPF. Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF.

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 territoriales, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

Convention projet EPF –Châtellerauld n° CCP 86 - 15 -
décembre 2015

PROFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES
BOAR
SOCIÉTÉ PUBLIQUE
CEDEX

CONVENTION PROJET N° CCP 86-15. Site ancienne Ecole de Gendarmérie
ENTRE
LA VILLE DE CHATELLERAULD
ET
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS CHATELLERAUDAIS
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

La Ville de CHATELLERAULD dont le siège est situé, 78 boulevard Blossac CS 10 619 – 86 106 CHATELLERAULD Cedex – représentée par son maire, Monsieur Jean Pierre ABELIN, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2015,
Ci après dénommée « la Collectivité »

d'une part,

et

La Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais ..., établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac – BP 90 618 – 86 106 CHATELLERAULD – représentée par, son Président, Monsieur Jean Pierre ABELIN, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 22 avril 2014,
Ci-après dénommée « la CAPC » ;

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 Carf, 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 15 décembre 2015,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part,

Convention projet EPF –Châtellerauld n° CCP 86 - 15 -
décembre 2015

- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

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

Convention projet EPF –Châtellerault, n° CCP 86 - 15 -
décembre 2015

- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières, de préféabilité et de reconversion intégralement financées par l'EPF en raison de la taille et de la complexité de la reconversion du site. Elles ne seront pas versées au bilan de l'opération.
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et 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
- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de vente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. — RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La collectivité rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° CC-86-14-006 signée le 5 novembre 2014, conformément aux délibérations du bureau communautaire du 13 octobre 2014 et du conseil d'administration du 10 juin 2014.

Cette convention cadre a permis de définir des priorités partagées :

- 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 rentabilisées.
- 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 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La collectivité convient de retenir le secteur de « l'Îlot De Laage », d'une superficie de 3,8 ha, comme périmètre à enjeux identifié en annexe 2. Ce site, important par sa taille et par son emplacement en centre-ville, constitue une opportunité foncière en renouvellement urbain, d'une ampleur telle que seule une intervention publique permettra sa reconversion.

Aucun projet global n'est encore défini à ce stade d'avancement et les études qui seront menées par la suite permettront de déterminer la qualification de ce site qui est en désuétude depuis 2009.

La nature du site permet d'ores et déjà de l'intégrer dans un périmètre de réalisation.

Convention projet EPF –Châtellerault, n° CCP 86 - 15 -
décembre 2015

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant les projets, l'action de l'EPFF se situe en :

- ◆ périmètre de réalisation foncière : périmètre rouge.
- ◆ Un périmètre d'étude est préconisé à ce stade pour veiller à traiter au mieux la liaison urbaine du site avec le reste de la Ville, situé au sud du périmètre de réalisation.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°3).

ARTICLE 4. – 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 MILLIONS EUROS HORS TAXES (3 000 000 € HT). En effet, l'acquisition dans le cadre de la mise en œuvre du droit de priorité s'élève d'ores et déjà à 1 800 000 €. Il convient également de prendre en compte les possibilités d'engagement des études de reconversion et des travaux préalables à la reconversion (déconstruction de hangars et de bâtiments sans avenir).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPFF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci qui n'ont pas pu être cédés à un opérateur, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage.

ARTICLE 5. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

5.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 8 ans, à compter de l'acquisition sur le périmètre désigné.

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'EPFF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

5.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation peut évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acier ce principe de modification.

5.3 – 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'EPFF, 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, le président ou son représentant et le Directeur Général de l'EPFF. 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
- Favoriser 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'EPFF 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'EPFF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPFF 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.

5.4 - 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'EPFF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF. 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'EPFF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

5.5 - 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'EPFF.

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

L'EPFF 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'EPFF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études pourront être menées par l'EPFF 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. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPFF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPFF.

- ◆ 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 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.

11.3. 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 EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention 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.

Dans le cas précis de l'emprise en réalisation, le régime décrit au point 4 s'applique.

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 : TRPUPR1 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.

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 acquittés 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.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Châtellerault
représentée par son Maire,

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

Jean Pierre ABELIN

Philippe GRALL

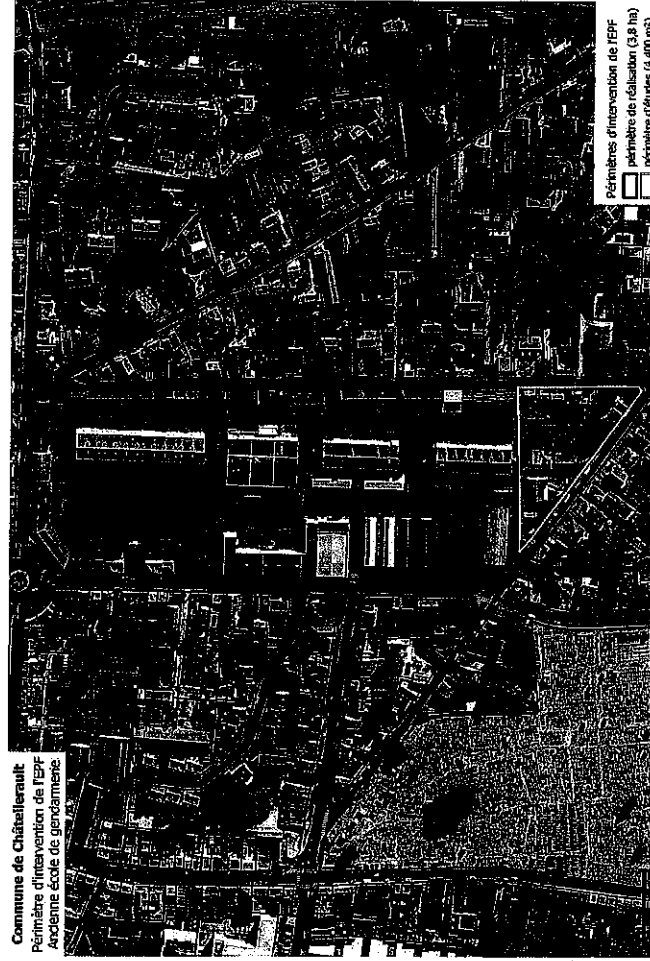
La Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais
représentée par son Président.

Jean Pierre ABELIN

Annexe 1 : convention cadre

Annexe 2 : périmètre de réalisation

Annexe 3 : La désignation cadastrale, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en
vigueur correspondants sont annexés à la présente convention



Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

**Approbation de la Convention projet
à conclure avec la ville de Châtellerauld (86), la Communauté d'Agglomération du
Pays Châtelleraudais et l'EPF**

La CAPC a conclu avec l'EPF, le 5 novembre 2014, une convention cadre, afin de conduire sur le long terme, une politique foncière sur le territoire communal visant à acquérir des terrains dédiés à la réalisation de logements à loyers maîtrisés et à la construction d'équipements structurants d'intérêt général, et à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

La présente convention a pour but le développement de l'offre de logement abordable pour les Châtelleraudais, le développement des services, d'équipements publics et l'implantation d'activités économiques sur le site de l'ancienne Ecole de Gendarmerie, fermée depuis 2009. Cette friche urbaine est située en plein cœur de la Ville, il s'agit d'une réelle opération de restructuration urbaine d'un îlot composé de plusieurs bâtiments présentant des enjeux de densification de l'urbanisation

L'ensemble de ces opérations, objet de la convention, entrent dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la Ville et l'EPF. Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF.

La Ville convient de retenir le secteur de « l'Ancienne Ecole de Gendarmerie », d'une superficie de 3,8 ha, comme périmètre à enjeux. Ce site, important par sa taille au vu de son emplacement en centre-ville, constitue une opportunité foncière en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation d'une ampleur telle que seule une intervention publique permettra sa reconversion.

Aucun projet global n'est encore défini à ce stade d'avancement et les études qui seront menées par la suite permettront de déterminer la requalification de ce site.

La nature du site permet d'ores et déjà de l'intégrer dans un périmètre de réalisation.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS MILLION EUROS HORS TAXES (3 000 000 € HT)

En effet, l'acquisition dans le cadre de la mise en œuvre du droit de priorité s'élève d'ores et déjà à 1 180 000 €.

Il convient également de prendre en compte les possibilités d'engagement des études de reconversion et des travaux préalables à la reconversion (déconstruction de hangars par exemple).

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.

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° CA-2015-89

**Approbation de la Convention opérationnelle multisites n°CCA-86-14-045
entre la Commune de Châtelleraut (86), la Communauté d'Agglomération du Pays
Châtelleraudais et l'EPF**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 la convention opérationnelle multisites n°CCA-86-14-045 entre la Commune de Châtelleraut, la Communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.
- Dans ce cadre, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles et l'approbation finale de la convention

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015

La Préfète,


Christiane BARRET

**CONVENTION OPERATIONNELLE MULISETIENNES N° CCA 86-14-045
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° 86-14-006**

ENTRE

LA VILLE DE CHATELLERAULT

ET

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS CHATELLERAUDAIS

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

Entre

La Ville de CHATELLERAULT dont le siège est situé, 26 rue Paul Fort-86 100 CHATELLERAULT-
représentée par son maire, Monsieur Jean Pierre ABELIN, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du
conseil municipal en date du
Ci après dénommée « la Collectivité »

et

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais ..., établissement public de coopération
intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac - BP 90 618 - 86 106 CHATELLERAULT -
représentée par, son Président, Monsieur Jean Pierre ABELIN, dûment habilité par délibération du Conseil
Communautaire du ...

Ci-après dénommée « la CAPC » ;

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 Cométable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011
POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GKALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel
du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-124 en date
du 9 décembre 2014,

Ci-après dénommé « EPFF » ;

d'autre part ;

PRÉAMBULE

La Commune de Châtellerauld fait partie de la CAPC qui a conclu avec l'EPFF une convention cadre annexée à la présente (annexe I), 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 d'un développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFF tels que définis dans Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard des d'habitats, notamment de l'habitat social et la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communautaire à travers la reconstruction de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Ville a souhaité engager un partenariat avec l'EPFF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés au développement économique et de l'offre de logement abordable, permettant la reconquête de foncier abandonné ou en reconversion, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

La Ville de CHATELLERAULT

Ville de tradition manufacturière, puis industrielle, Châtellerauld connaît des difficultés très vives liées à la refondation de son tissu économique dont un tiers est tourné vers l'industrie (aéronautique, automobile...).

Au sein de ce secteur industriel, on compte une douzaine d'établissements de plus de 200 salariés, véritablement structurants pour l'économie du bassin châtelleraudais, mais aussi un tissu important de PME qui ont un rôle majeur en termes de créations d'emplois.

Seconde ville de la Vienne, installée de part et d'autre du cours d'eau, Châtellerauld, ville centre de la CAPC, regroupe 60% des emplois de son bassin, un poids économique réparti entre ses sites industriels et ses fonctions urbaines. Le tissu économique s'est transformé depuis plusieurs années, avec :

- Le développement au nord et sud des activités de services et de l'appareil commercial,
- La mutation de l'activité artisanale qui, aujourd'hui, trouve parfois difficilement sa place en milieu urbain

Pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises et répondre également aux besoins des entreprises existantes, le renforcement de la structure économique passera notamment par la requalification du tissu existant et l'insertion d'activités non nuisantes dans les secteurs bâtis ou à urbaniser.

Le PLU actuel affiche le constat d'un déficit d'offre foncière pour l'implantation à court terme de grosses ou moyennes entreprises sur la commune. Cependant, plusieurs vastes fonciers abandonnés et dégradés sont présents dans le tissu urbain construit.

La Ville dispose de l'ensemble des documents d'orientations et de planification (PLU, PLH, SCOT) pour mettre en œuvre la réalisation de ses objectifs :

- Favoriser le renouvellement urbain et la construction de nouveaux logements adaptés aux demandes de la population
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- 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.
- Soigner la qualité urbaine des zones d'activités économiques et en faire un élément de création des paysages urbains.

- Encourager un développement économique de l'espace
- Favoriser un développement durable du territoire

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 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 bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Ville afin d'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 1. – CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

Article 0. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

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

Dans le cadre de la présente convention, 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 ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer au développement économique.

Cette convention cadre a permis de définir des priorités partagées :

- Réutilisation des emprises économiques
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation
- Privilégier le renouvellement urbain
- Limiter la consommation de terres agricoles
- Limiter la spéculation foncière
- 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 ;
- Renouvellement urbain, et en particulier la reconquête, la reconversion et la réhabilitation de friches urbaines, de quartiers dégradés et de centres bourgs ;

Conformément à la convention cadre l'EPF s'engage à accompagner la Collectivité dans la mutation et la mobilisation des fonciers économiques abandonnés ou en reconversion. L'EPF dans le cadre de ses priorités d'interventions et à travers des déclinaisons opérationnelles, pourra être sollicité pour l'acquisition de foncier à vocation économique et la réalisation d'études préalables en vue de la cession. Parallèlement, la CAPC s'engage à venir en appui au développement économique à travers la gestion des projets des entreprises, le financement direct et la recherche de financement complémentaire.

Enfin l'EPF et la Collectivité s'engagent à mobiliser l'ensemble des partenaires intervenant dans le champ du développement économique et notamment à engager des discussions avec la BPI, les banques, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne, Le Conseil Régional, Le Conseil Général, la Caisse des Dépôts. Cette démarche permettra d'étudier les besoins des entreprises en termes de foncier notamment mais aussi d'envisager leurs conditions de développement.

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité, la CAPC 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'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 et de préfaisabilité en vue de la cession
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. — RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La collectivité rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° CC-86-14-006 signée le 5 novembre 2014, conformément aux délibérations du bureau communautaire du 13 octobre 2014 et du conseil d'administration du 10 juin 2014.

Cette convention cadre a permis de définir des priorités partagées :

- 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 rentabilisées.
- 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 3. — PERIMETRE D'INTERVENTION

La présente convention permet d'envisager une action commune en faveur du développement économique.

La Collectivité ayant identifiée plusieurs fonciers à l'abandon ou en reconversion, l'objectif de la présente consiste en la réalisation d'études préalables à l'intervention foncière permettant d'envisager la définition de projets sur l'ensemble de ces emprises. Dans un second temps et selon l'avancement des projets, il pourra être envisagé par voie d'avenant, la définition d'un périmètre d'études plus large permettant la réalisation d'autres projets de développement économique.

3.1 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.

Pour cela, sur les emplacements repérés, devra être réalisé une étude 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 cofin 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 sites d'intervention foncière identifiés par la Collectivité sont les suivants :

- Site 1 : Site de l'ancienne gare de Châteauneuf
- Ce site est composé d'une ancienne coopérative agricole appartenant à un propriétaire privé et de fonciers ferroviaires appartenant à RFF.
- Site 2 : Site RFF
- Site 3 : Foncier de la Star
- Site 4 : Maison de retraite de la Musardine

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 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.

ARTICLE 4. – 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 MILLIONS D'EUROS (2 000 000 €).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des études.

ARTICLE 5. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

5.1 - 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 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.

5.2 - 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'actonnement 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).

5.3 – 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'EPCI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF. Un point d'étape global visant à évaluer le travail effectué et l'avancement des projets sera réalisé au bout d'un an et demi afin d'envisager la poursuite du partenariat sur les fonciers acquis.

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 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 convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

5.4 - 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 précitera 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 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 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.

5.5 - 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 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 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 6. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 7. - 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 attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie

du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPPF 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 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 8. – LES MODALITES D'ACQUISITIONS

L'EPPF 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'EPPF s'engage à acquérir 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'EPPF, sur le(s) périmètre(s) défini 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 délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui 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), 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.

Lorsque sur recommandation de l'EPPF, la Collectivité refuse d'exercer le droit de préemption au sein du périmètre d'études sur un bien identifié comme nécessaire à la réalisation du projet, il est reconnu qu'un débat visant à argumenter la nécessité d'acquiescer ce bien dans l'intérêt du projet devra avoir lieu entre les parties. A défaut, le partenariat entre les parties pourra être remis en cause par l'EPPF.

ARTICLE 9. – 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.

9.1. – 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, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPPF 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'EPPF 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.

9.1.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.

Cessation 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 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 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.

9.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L.221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encassera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion.

9.1.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 ;

9.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtent 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.

9.1.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 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'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.

9.2. – 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 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 assurent 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.

9.3. – Déconstruction, dépollution, études propres 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 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'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 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 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 contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 10. – LA CESSIION DES BIENS ACQUIS

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

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 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 foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

ARTICLE 11. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

11.1. - 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 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 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.

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 foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

11.2 - 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 sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et présentée ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, 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⁽³⁾

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

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve à quel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

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

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

11.3 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 EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention 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 12. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSON

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 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° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

ARTICLE 13. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

ARTICLE 14. — 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 Collectivité
de CHATELLERAULT
représentée par son Maire,

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

Jean Pierre ABELIN

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération
Du Pays Châtelleraudais
représentée par son Président,

Jean Pierre ABELIN

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2014/117 en date du 8 décembre 2014.

Annexe n°1 : Convention Cadre

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

Convention opérationnelle EPF - CHATELLERAULT - CAPC n° CCA 86-14-045
Décembre 2014

Convention opérationnelle EPF - CHATELLERAULT - CAPC n° CCA 86-14-045
Décembre 2014



Commune de Châtelleraut
Périmètres de réalisation de l'EPF

□ Périmètres de réalisation (5,8 ha)

© 2011 Insee/Syngis © 2010 IGN © 2010 Blom Leiris et Géographie, SIO © 2011 Microsoft Corporation

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

**Approbation de la Convention opérationnelle multisites n°CCA-86-14-045
entre la Commune de Châtelleraut (86), la Communauté d'Agglomération du Pays
Châtelleraudais et l'EPF**

La CAPC a conclu avec l'EPF, le 5 novembre 2014, une convention cadre, afin de conduire sur le long terme, une politique foncière sur le territoire communal visant à acquérir des terrains dédiés à la réalisation de logements à loyers maîtrisés et à la construction d'équipements structurants d'intérêt général, et à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité, la CAPC et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

- ◆ Réalisation d'études foncières et de préféabilité en vue de la cession
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

Des sites d'intervention foncière ont été identifiés par la Collectivité :

- Site 1 : Site de l'ancienne gare de Châteauneuf
Ce site est composé d'une ancienne coopérative agricole appartenant à un propriétaire privé et de fonciers ferroviaires appartenant à RFF.
- Site 2 : Site RFF
- Site 3 : Foncier de la Star
- Site 4 : Maison de retraite de la Musardine

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 2 millions d'euros.

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° CA-2015-30

**Approbation de la Convention Cadre à conclure avec la Communauté de
Communes du Confolentais**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 entre la Communauté de Communes du Confolentais et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;
- Dans ce cadre, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015
La Préfète,


Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Approbation de la Convention Cadre entre la communauté de communes du Confolentais et l'EPF

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

- Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain
- Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI
- Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - CGAR
Place André LEROU
86021 POITIERS CEDEX

CONVENTION CADRE N° 16 – 15 – ...

ENTRE

La Communauté de Communes du Confolentais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 8 rue fontaine des jardins, 16500 CONFOLENS – représentée par Monsieur Philippe BOUTY , son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « CdC ou EPCI » ;

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 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 « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

- ***Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain***
- ***Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI***
- ***Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires***

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

La Communauté de communes du Confolentais

La Communauté de Communes du Confolentais comprend 26 communes, situées au Nord-Est du département de la Charente, en limite avec la Vienne au Nord et la Haute-Vienne à l'Est, sur une surface de 646 km².

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;

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

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention cadre, accompagnera l'EPCI afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

Dans le cadre de la présente convention cadre, 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 ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la communauté de communes sont les suivantes :

- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches ou logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille, avec souvent des tailles de parcelles en diminution
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie

ARTICLE 1 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaire au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum, pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs) ;

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la consommation de terres agricoles, en particulier, l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le déléguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2020.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 6 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à , le , en quatre exemplaires originaux

La Communauté de communes du Confolentais
représentée par son Président,

L'Établissement public foncier
de Poitou-Charentes,
représenté par son Directeur général,

Philippe BOUTY

Philippe GRALL

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° CA-2015- 91

<p>Fixation du montant de la taxe spéciale d'équipement pour 2016 et demande de versement par douzième</p>

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le code général des impôts et particulièrement son article 1607 ter,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-2°,

Vu l'arrêté du 7 août 2008 fixant les modalités d'exercice du contrôle économique et financier de l'État sur les établissements publics d'aménagement et les établissements publics fonciers visés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, notamment son article 5,

Considérant la nécessité pour l'EPF de disposer de ressources propres pour la poursuite de la mise en œuvre de ses interventions opérationnelles telles qu'elles sont prévues dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018,

Sur proposition du directeur général,

DECIDE

- de fixer le montant de la taxe spéciale d'équipement pour 2016 à 9 M€ ;
- de solliciter les services de la direction régionale des finances publiques pour assurer le versement de cette taxe par douzième.

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Poitou-Charentes.

Le Président du conseil d'administration

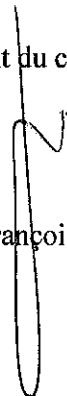
Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le

17 DEC. 2015
La Préfète,



Christiane BARRET

Jean-François MACAIRE



Établissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - CSAR
Place André Grand
86021 POITIERS CEDEX

Éléments budgétaires pour 2016

Ce rapport explique les différentes composantes du Budget 2016. En première partie, une approche de "terrain" sur l'évolution du cœur de métier de l'EPF, l'intervention foncière, et en deuxième partie, l'explication financière de l'élaboration du budget 2016.

I – L'INTERVENTION FONCIERE

1- Activité opérationnelle

Au 1^{er} décembre, l'EPF a signé 42 actes, en nette diminution par rapport aux années précédentes qui ont notamment vu plusieurs dossiers d'expropriation sur terrains agricoles avec propriétaires multiples. Les actes sont donc moins nombreux mais avec un montant plus important par acte.

Les dossiers d'expropriation

La convention République IV (Grand Poitiers) est au stade de la fixation des indemnités, après ordonnance d'expropriation. La convention sur la ZAC de Dompierre sur Mer a fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation en 2015, avec quelques accords amiables en suivant, la démarche pour la fixation des indemnités est engagée. Ces dossiers sont d'un montant important, de plusieurs millions d'euros, avec une incertitude importante sur le montant qui sera effectivement déboursé.

Plusieurs autres conventions de montant plus modeste sont au stade de la fixation des indemnités ou de son engagement, notamment sur Le Rochereau et Usseau.

Plusieurs dossiers de DUP ont enfin été engagés, notamment sur Rivedoux, Angoulême ou sont en cours de finalisation (Nieul sur Mer, St Jean d'Angely). Enfin, l'EPF a repris deux dossiers avec une DUP en cours : la voie douce en Val de Charente et le PPRT Merpins-Gimeux.

Une cession est en cours de réalisations sur Grand Poitiers – République IV, il s'agit de la première sur des parcelles obtenues par voie d'expropriation.

Les préemptions

L'EPF a réalisé, au 1^{er} décembre, 19 décisions de préemption contre 5 en 2014 et 4 en 2013. Il s'agit véritablement d'un saut, en partie exceptionnel, dû notamment à l'extension très importante du conventionnement de l'EPF, en commune périphérique d'agglomération notamment (dont 2 préemptions en commune carencée). Certaines de ces préemptions pourraient ne pas aboutir à des

acquisitions effectives, ayant été réalisées en révision de prix. Dans un cas, le juge de l'expropriation a été saisi.

Il n'y a pas eu en 2015 de cession de biens acquis par préemption.

Acquisitions en centre-bourg

L'EPF a engagé dans les centres-bourgs de très petites acquisitions, comme à Bussac sur Charente, Lussant, Saint Jouin de Marnes, Moncoutant, avec des montants faibles et dans l'ensemble assez peu significatifs pour l'exécution budgétaire, mais qui nécessitent beaucoup d'efforts de négociation et de préparation des actes. La méthode va être répliquée de manière large sur beaucoup de conventions de centre-bourg, avec un effort sur la standardisation des procédés.

Une cession a eu lieu en centre-bourg, sur Vasles.

Acquisitions en communes périurbaines d'agglomération, et cessions

L'EPF a réalisé une partie importante de ses acquisitions en commune périphérique d'agglomération, soit sur des petites dents creuses ayant vocation à être complétées par d'autres acquisitions, soit sur des propriétés de taille importante permettant déjà d'envisager une consultation d'opérateurs (notamment sur l'agglomération de La Rochelle). Ces propriétés plus importantes ont souvent été acquises par voie de préemption. Après une phase de négociation amiable pour éventuellement compléter l'emprise par des fonds de jardin, une consultation d'opérateurs sera engagée.

Concernant les consultations d'opérateurs, l'EPF a mené plusieurs consultations fructueuses : une consultation engagée en 2014 a été terminée et est au stade de l'approbation du permis de construire, une cession a été réalisée suite à la consultation réalisée en 2013 et deux consultations d'opérateurs ont été lancées et conclues sur des projets engagés de longue date. Quatre consultations au moins sont envisagées en 2016, il s'agit d'une véritable montée en puissance. Le retour d'expérience désormais permis par ces consultations montre la grande diversité des offres déposées par les promoteurs, et permet aussi de commencer à connaître de façon précise les spécificités des divers opérateurs. Certaines offres ont ainsi pu être significativement plus satisfaisantes que les offres concurrentes, du fait de la spécificité de l'opération et de la spécialisation de l'opérateur.

Une autre cession a été réalisée dans le cadre d'un lotissement communal (Cabariot, Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan).

Centre-ville

Plusieurs cessions importantes ont été réalisées sur des acquisitions annexes de conventions importantes en centre-ville (Angoulême et Niort notamment).

Plusieurs conventions sont au stade des dernières acquisitions avant la consultation d'opérateurs, notamment sur La Rochelle. Le projet SCPU à Angoulême occasionne des acquisitions importantes en prévision (DUP en cours par ailleurs). Des acquisitions importantes ont été réalisées à Royan, avec des problèmes de relocalisation préalables à une consultation d'opérateurs.

Sur beaucoup de projets (Niort, Angoulême), les consultations sont en cours ou à venir.

Développement économique

Les projets en extension sont tous au stade de la cession (Availles-Naintré, Segonzac, Braconne & Charente, et République IV en partie, en 2015). Cela après plusieurs cessions importantes en 2014.

Des acquisitions ont été réalisées sur des emprises existantes à réhabiliter ou à porter pour division ou restructuration, pour des montants de fait beaucoup plus importants, notamment Penn Plax à Saintes (1,4M€). Les discussions sont en cours pour une acquisition importante début 2016 sur le port de commerce de Rochefort, selon des modalités similaires.

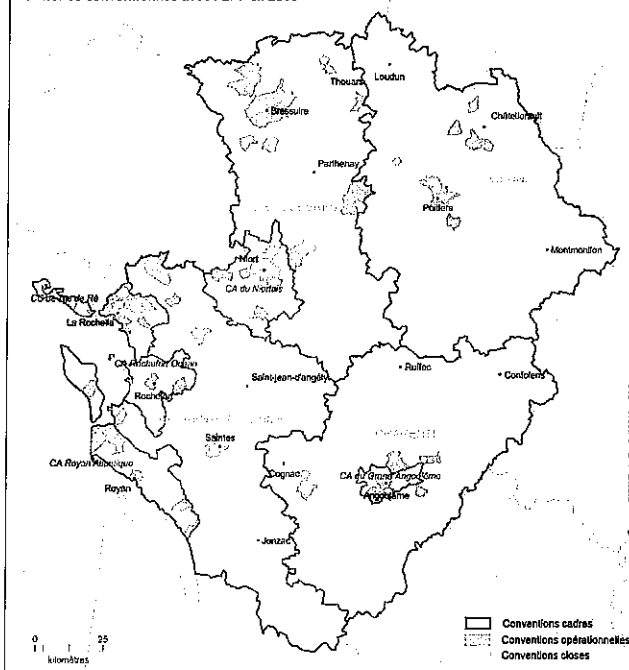
PPRT

Les acquisitions engagées en 2014 sur le PPRT de Picoty ont été continuées début 2015, et une nouvelle acquisition sur une succession indivise est prévue à fin 2015. Le PPRT de Merpins-Gimeux permettra une acquisition en fin d'année, l'expropriation étant probable pour les autres biens. Le PPRT SIGAP à Niort est encore en discussion.

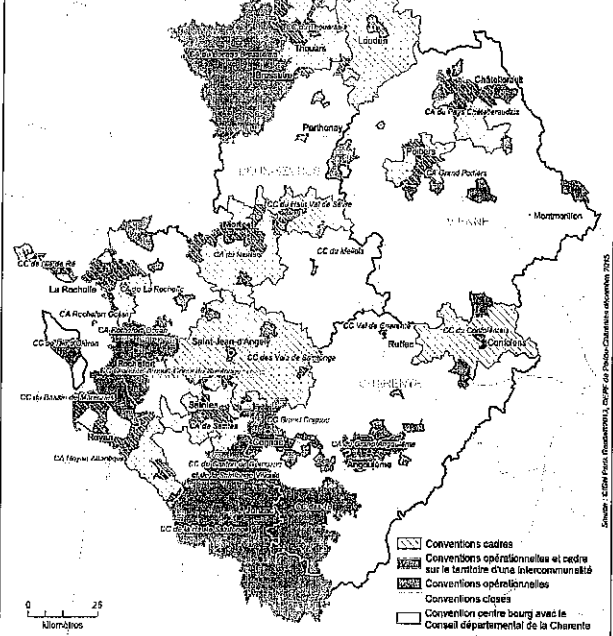
Grands sites

L'EPF a acquis début décembre le site de l'hôpital de Cognac, après plus d'une année de négociation. Les travaux de déconstruction sont engagés, ainsi qu'une revente partielle de bâtiments à la Communauté de Communes en début d'année 2016, pour la réalisation de son nouveau siège. Un site commercial important a été acquis en 2016, pour restructuration après libération en une centralité de cœur de bourg. L'EPF va exercer le droit de priorité sur un site important de l'Etat sur l'Ile-d'Aix, et va se substituer à la ville de Châtellerault pour l'acquisition de l'ancienne gendarmerie pour plus d'un million d'euros.

Territoires conventionnés avec l'EPF en 2013



Région Poitou-Charentes
Interventions de l'EPF en décembre 2015



II – LE REALISE PREVISIONNEL 2015

Le réalisé estimatif de 2015 est indiqué dans les divers tableaux joints à la délibération du vote du budget 2016.

Cet estimatif élaboré sous la nouvelle présentation GBCP fait que certains éléments n'apparaissent plus sous les mêmes rubriques qu'en 2015.

1 - Les dépenses

Pour reprendre les principales enveloppes de vote du budget 2015, on constatera qu'il est prévu de réaliser une intervention foncière de l'EPF à plus de 23 M€, soit plus de 80% par rapport au budget voté.

En ce qui concerne la vie de l'Etablissement, la réalisation de l'enveloppe de personnel devrait se situer aux environs de 1,16 M€. Malgré de nouveaux recrutements en 2015 en raison de l'activité croissante de l'Etablissement, le nombre d'ETP est inférieur au plafond voté. La deuxième ligne concernant la vie de l'Etablissement, retrace l'ensemble des charges de gestion : fluides, location et charges des bureaux de l'EPF, photocopies et fournitures administratives, documentation, honoraires de gestion et assistance de maîtrise d'ouvrage, les frais de mission des agents... Le réalisé pour 2015 devrait avoisiner les 350 000 €. Il est moindre que les crédits votés en raison principalement de la ligne communication qui a moins avancé que prévu (la charte graphique n'a pas été revue, seules des études ont été réglées).

Les autres postes ont été maîtrisés dans la limite des crédits inscrits mais on note qu'une augmentation des crédits sera nécessaire sur des lignes telles que les photocopies, l'affranchissement ainsi que les frais de déplacement des agents de plus en plus présents sur le territoire régional.

L'investissement quant à lui, évolue peu car l'enveloppe principale concernant le changement de progiciel métier n'a pu aboutir. En effet, la rareté de l'offre sur le marché et la difficulté à trouver un outil correspondant au métier de l'EPF demandent beaucoup de temps et imposent que le choix soit efficace et non handicapant. C'est pourquoi une enveloppe sera de nouveau demandée en 2016. Les autres lignes d'investissement concernent le mobilier, le matériel informatique ainsi que les véhicules. Pour cette dernière ligne, deux véhicules supplémentaires seront acquis afin de permettre aux agents de se déplacer sur des territoires non desservis par le rail. Le mobilier et le matériel informatique acquis en 2015 concernent principalement les nouveaux recrutements.

2 - Les recettes

Les recettes se ventilent principalement en 3 postes : la TSE, les recettes propres, l'emprunt.

Le poste emprunt n'a pas été utilisé. En ce qui concerne la TSE, le réalisé est pratiquement toujours supérieur au prévu du fait des rôles supplémentaires.

Pour les recettes propres, on retrouve surtout les cessions qui devraient être supérieures à 10 M€ avec les derniers actes à signer en fin d'année. Les loyers seront conformes voire un peu supérieurs prévisions.

Au-delà de ces postes, il est à noter que l'EPF a perçu de nouveau cette année, des produits SRU venant des collectivités ne respectant pas leurs obligations de construction de logements sociaux (0,429 M€). En 2015, l'EPF a aussi encaissé des subventions concernant une opération PPRT (Plans de Prévention des Risques Technologiques) sur la Rochelle (Picoty) à hauteur de 1,4 M€, suite aux acquisitions réalisées à hauteur de ce même montant.

Le budget 2015 devrait dégager un résultat prévisionnel de près de 5M€ et un prélèvement de trésorerie d'environ 6 M€ du fait du non recours à l'emprunt.

III – L'ELABORATION DU BUDGET 2016

En application du décret du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique et conformément à la circulaire budgétaire et comptable 2015 pour les établissements publics nationaux, le budget initial qui vous est proposé est présenté par enveloppes : personnel, fonctionnement (comprenant l'intervention foncière) et l'investissement. De plus, au 01/01/2016, les établissements publics d'Etat mettent en exécution cette nouvelle gestion. La présentation détaillée ci-dessous permet d'apporter les explications des choix budgétaires opérés.

1 - Les perspectives opérationnelles pour 2016

1.1 – Les acquisitions foncières

Les perspectives d'intervention foncière sont de 28,1 M€ en 2016, qui regroupe les postes d'intervention foncière (acquisitions, travaux, études, gestion) pour 19,5 M€, les postes minorations (foncière, travaux, SRU) pour 8M€ ainsi que les études non stockées, donc non refacturées, pour 0,5M€. A compter du 01/01/2016, les enveloppes sont présentées en AE (autorisations d'engagement) qui constituent la limite supérieure des dépenses pouvant être engagées sur l'exercice en cours et en CP (crédits de paiement) qui, quant à eux, déterminent la limite supérieure des dépenses pouvant être payés sur l'exercice en cours. De fait, les CP pour 2016 sont supérieurs aux AE car ils tiennent compte des rattachements 2015 (entre autres : promesses de vente et levées d'option effectuées avant le 31/12/2015, montants délibérés des minorations).

Le volume d'acquisitions prévu, qui représente la grande majorité des interventions foncières, est par nature très difficile à déterminer, étant sujet à des opportunités foncières qui peuvent ou non se manifester. Le montant prévu pour les acquisitions correspond donc aux réflexions qui ont été développées dans le cadre de la révision de la maquette du PPI, il a d'ailleurs été à cette occasion revu par rapport aux premières estimations suite aux discussions avec les auditeurs.

Pour la première année, une ventilation est faite par destination : principalement logement et activité économique.

Le bilan provisoire pour 2015 a aussi été en partie réalisé de cette manière.

Pour 2016, hormis les quelques acquisitions qui n'auront pu être rattachées et donc constituent une partie connue des dépenses, l'ensemble des conventions signées en 2014-2015 laissent augurer des éléments suivants : une activité soutenue en zone périurbaine des agglomérations, un travail approfondi sur les centres-bourgs qui ne devrait pas se traduire par un volume d'acquisitions très important, quelques grands sites à vocation habitat pourraient être acquis, avec des montants d'acquisition et/ou de travaux importants. Sur l'activité économique, hormis un projet déjà engagé, la réalisation sera soumise aux opportunités qui se présenteront.

Par ailleurs, la minoration foncière est portée en 2016 à 8,1 M€ au total. Les retours d'expérience sur les opérations notamment de consultation d'opérateurs en 2015 montrent l'ampleur de la complexité de certaines opérations. L'enveloppe prévue correspond à une poursuite d'une minoration foncière classique à 3M€ qu'il n'est proposé de dépenser à fin 2015 que sur une

opération, à Lussant, et d'une prise en charge des travaux pour un montant de 4M€, faisant suite aux attributions proposées en 2015 à hauteur de 3,3M€ et en cohérence avec le nombre important de grands sites sur lesquels l'EPF intervient. La minoration foncière est un appui non négligeable à l'engagement et à la sortie des opérations en renouvellement urbain, elle sert d'amorçage à la réalisation de telles opérations.

1.2 – Le financement de l'activité 2016

Les recettes de l'Etablissement sont distinguées entre 2 postes :

* **les recettes globalisées**, où l'on retrouve la fiscalité de l'Etablissement et les produits du "cœur de métier" : les cessions. Ce poste enregistre aussi les produits SRU, qui bien qu'identifiés en recettes, ne sont pas affectés dès leur encaissement à une opération particulière et donc qui ne peuvent s'inscrire en tant que recettes fléchées. Mais ces produits font l'objet d'un suivi et d'un compte rendu de leur affectation.

* **les recettes fléchées** dont la principale écriture peut provenir, comme en 2015, des opérations subventionnées de style PPRT.

1.2.1 – La Taxe Spéciale d'Equipement (TSE)

Lors des précédents conseils d'administration et notamment lors de l'approbation du PPI 2014-2018, le principe d'une évolution à la baisse du montant de la fiscalité représentée dans notre budget par la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) a été arrêté. Passée de 13 M€ en 2013 à 11 M€ en 2014, dont 1M€ affectée à la minoration, et 9M€ en 2015, il est prévu de maintenir la TSE à ce dernier niveau.

1.2.2 – Les emprunts

Au regard du PPI 2014-2018 et des conventions à intervenir, il n'est pas prévu de recourir à l'emprunt en 2016. Seule une ligne de trésorerie de 1M€ est prévue en cas d'évènement imprévisible.

1.2.3 – Les cessions

2015 a été comme 2014 une année soutenue en termes de cessions. Quelques dernières tranches de conventions anciennes devraient être cédées en 2016, ainsi que des cessions prévues fin 2015 et qui n'ont pu être réalisées, cela permettant déjà une certaine prévisibilité. Les cessions à échéance de la convention ne concernant pas un montant nécessairement le plus important, des cessions rapides pour cause d'accélération du projet par la collectivité sont probables. Les cessions à opérateur devront par contre en 2016 représenter une part non négligeable des cessions, ce qui nécessitera un travail très approfondi.

Il est prévu de céder en 2016 15M€ de biens acquis par l'EPF, substantiellement plus qu'en 2015 et un peu au-dessus du niveau de 2014

Pour mémoire, les cessions sont un marqueur important indiquant la soutenabilité du modèle économique de l'EPF. En effet, elles alimentent le fond de roulement qui permet de financer les interventions foncières et limiter le recours à la TSE.

2 - Le fonctionnement de l'établissement

A compter de cet exercice, le budget de fonctionnement de l'établissement est inclus dans l'enveloppe générale "Fonctionnement". Il s'établit à 2 M€.

Ce budget de fonctionnement se divise en 2 parties : les charges de personnel et le fonctionnement courant de l'établissement.

- **2.1 - Les charges de personnel (comptes 64 et 631/633) :**

La prévision de dépenses à fin 2015 devrait être proche de 1,16 M€ soit environ 92% du budget voté en 2015. Ce poste est contenu, malgré le renforcement de l'équipe opérationnelle afin d'apporter aux collectivités une plus grande assistance notamment sur les études de leurs projets et en faveur des petites communes. La masse salariale pour 2016 est établie en tenant compte des impôts et taxes sur les salaires (taxe sur les salaires, augmentation de la participation de l'employeur à la formation professionnelle), des évolutions des taux de cotisations des charges, de l'évolution consécutive aux progressions de carrière conformément au règlement intérieur, des recrutements possibles dans le respect du nombre de postes défini pour l'établissement, il est proposé à 1 500 000 € et tient compte de recrutements supplémentaires.

2.2 – le budget de fonctionnement courant :

Le budget de fonctionnement de l'établissement s'élève à 500 000€. Certaines dépenses qu'il avait été envisagé de faire en 2015 seront finalement faites en 2016, comme par exemple la poursuite du budget communication.

- Les achats (compte 60)

Ce compte regroupe les charges de fonctionnement de l'établissement et notamment les fluides (électricité, carburant) représentant près de 70% de ce poste. Une augmentation évaluée de moins de 4% a été prévue pour tenir compte des augmentations tarifaires. Les autres composantes de ce compte – fournitures, petits matériels...- restent dans les mêmes perspectives qu'au budget précédent.

- Les services extérieurs (compte 61)

Cette rubrique regroupe essentiellement la location des bureaux, les locations mobilières (photocopieur, véhicules), le contrat de maintenance informatique, la documentation et les contrats d'assurance.

La dépense pour 2016 est évaluée à 135 800 € soit une augmentation d'environ 7% pour tenir compte de la location des bureaux et aussi d'une réévaluation du budget photocopies. Le nombre plus important de salariés explique également des évolutions sous ce compte.

De plus, sous ce compte, on retrouve l'adhésion de l'EPF aux données DVF (demandes de valeurs foncières) ainsi que l'adhésion aux outils de simulation numérique de constructibilité.

- Les autres services extérieurs (compte 62)

Ces dépenses réunissent les rémunérations d'intermédiaires et honoraires, les prestations extérieures de nettoyage, d'informatique, de formation, les frais de publicité, de déplacement et de communication. Ce poste baisse de près de 13% cette année du fait de la prise en charge en 2015 d'une partie des études de communication. La refonte de la charte graphique et du plan de communication de l'établissement devraient se poursuivre en 2016. Afin d'être visuellement plus identifiable dans ses nouvelles orientations vis-à-vis des collectivités, la communication de l'établissement, dans son ensemble, doit être repensée et restructurée.

- Les charges financières (compte 66)

Suite aux remboursements anticipés successifs sur les 2 années précédentes, la dette de l'EPF ne comporte aujourd'hui que 6 emprunts pour un capital restant dû au 01/01/2016 avoisinant les 2,5 M€. 3 emprunts se terminent en 2016. Les taux d'intérêt négatifs depuis le milieu d'année 2015 ne semblent pas repartir à la hausse. Il est prévu une inscription de 50 000€, somme qui pourra être réévaluée si l'EPF décidait de tirer des emprunts au cours de l'année 2016. En effet, cette année aucun emprunt supplémentaire n'a été réalisé. Une délibération serait alors soumise au Conseil d'administration.

3 - Le budget d'investissement de l'établissement

Dans la nouvelle présentation GBCP, l'enveloppe investissement ne comporte plus les écritures de remboursements du capital des emprunts ainsi que la ligne dépôts et cautions. En effet, celles-ci n'apparaissent que dans l'équilibre financier.

• 3.1 - Les immobilisations (comptes 20 et 21)

Ce poste note une diminution malgré le maintien d'une enveloppe pour l'acquisition d'un progiciel métier en gestion des données foncières et des conventions. Les crédits inscrits l'année passée n'ont pas été utilisés, l'avancement de ce projet n'ayant pu aboutir. Des mutualisations importantes doivent également aboutir afin de réduire ces coûts d'acquisition. Comme rappelé l'an passé, le développement mis en place sur un logiciel bureautique ne répond plus aux besoins de l'activité notamment en matière d'études et de suivi sur l'exécution des conventions post cessions (suivi de la construction de logements sociaux...). Enfin, il convient de noter que, depuis la création de l'EPF, son équipement progiciel a été sommaire, beaucoup de données étant traitées « à la main » à partir d'une base « access » maison. Cet équipement atteint ses limites.

Hormis ce poste, la diminution provient d'un besoin moindre en équipement mobilier, informatique et de travaux. En effet, en 2015, il avait été budgétisé une enveloppe de travaux d'agencement et d'acquisition de mobiliers pour les futurs locaux de l'EPF. Des travaux ont été réalisés par le propriétaire et le mobilier a très largement été réutilisé, occasionnant des dépenses moins importantes.

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° CA-2015-92

Budget initial 2016

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu les articles 175, 176 et 177 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

Article 1 :

Le Conseil d'Administration approuve les autorisations budgétaires suivantes :

- 0 ETPT sous plafond et une orientation du tableau des effectifs autorisé à 24 ETPT hors plafond pour lequel le bureau a délégation du CA conformément au Règlement Intérieur.
- 30 269 000 € autorisation d'engagement dont :
 - 1 500 000 € personnel
 - 28 600 000 € fonctionnement
 - 169 000 € investissement
- 38 386 000 € de crédits de paiement
 - 1 500 000 € personnel
 - 36 717 000 € fonctionnement
 - 169 000 € investissement
- - 13 586 000 € de solde budgétaire

Article 2 :

Le Conseil d'Administration approuve les prévisions budgétaires suivantes :

- -15 131 000 € de variation de trésorerie
- 4 323 000 € de résultat patrimonial
- - 1 000 000 € capacité d'autofinancement
- - 2 714 000 € de variation de fonds de roulement

Les tableaux des emplois, des autorisations budgétaires, de l'équilibre financier et de la situation patrimoniale sont annexés à la présente délibération.

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le budget initial 2016

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

TABLEAU 1
Budget initial 2016 - Tableau des emplois

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des autorisations d'emplois

	Sous plafond LFI (a)	Hors plafond LFI (b)	Plafond organisme (= a + b)	Unité
Autorisation d'emplois rémunérés par l'établissement (au 08/12/2015)		20	20	ETP
Autorisation d'emplois rémunérés par l'établissement (au 08/12/2015)		20	20	ETPT

NB : Pour les opérateurs de l'Etat, l'autorisation d'emplois sous plafond doit correspondre au plafond notifié par le responsable du programme chef de file de l'Etat en conformité avec le plafond d'emploi législatif du programme
NB : Pour l'EPF Poitou Charentes, sans plafond d'autorisation d'emploi, le bureau a reçu délégation du Conseil d'Administration pour fixer les plafonds des ETP autorisés

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau détaillé des emplois

	PLAFOND ORGANISME 2016						TOTAL DES EMPLOIS EN FONCTION DANS L'ETABLISSEMENT 2016 (= plafond organisme + hors plafond organisme)		
	EMPLOIS SOUS PLAFOND AUTORISÉS PAR LA LFI			EMPLOIS HORS PLAFOND DE LA LFI			ETP	ETPT	masse salariale estimée
	ETP	ETPT	masse salariale	ETP	ETPT	masse salariale			
EMPLOIS RÉMUNÉRÉS PAR L'ETABLISSEMENT (1 + 2 + 3)	0	0	0	23,5	22,91	823 200	23,5	22,91	823 200
1 - TITULAIRES	0	0	0	21,5	21,5	794 800	21,5	21,5	794 800
* Titulaires Etat (emplois et crédits inscrits au budget de l'établissement et <u>hors de gestion, dont CAS</u> , déconcentrés dans l'établissement)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
* Titulaires Etablissement (corps propre)	0	0	0	21,5	21,5	794 800	21,5	21,5	794 800
- en fonction dans l'établissement :	0	0	0	21,5	21,5	794 800	21,5	21,5	794 800
Titulaires Etat détachés sur emploi dans un corps établissement (emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Titulaires de l'établissement (emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement)	0	0	0	21,5	21,5	794 800	21,5	21,5	794 800
- en fonction dans une autre personne morale :	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement - MAD sortantes non remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement - MAD sortantes remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 - NON TITULAIRES	0	0	0	1	0,83	22 000	1	0,83	22 000
* Non titulaires de droit public	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- en fonction dans l'établissement :	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contractuels sous statut :	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CDD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CDD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contractuels hors statut :	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CDD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CDD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Titulaires Etat détachés sur contrat auprès de l'établissement (emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- en fonction dans une autre personne morale :	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement - MAD non remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement - MAD remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
* Non titulaires de droit privé	0	0	0	1	0,83	22 000	1	0,83	22 000
- en fonction dans l'établissement :	0	0	0	1	0,83	22 000	1	0,83	22 000
CDD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CDD	0	0	0	1	0,83	22 000	1	0,83	22 000
- en fonction dans une autre personne morale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement - MAD non remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement - MAD remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 - CONTRATS AIDES				1	0,83	6 300	1	0,83	6 300
EMPLOIS RÉMUNÉRÉS PAR D'AUTRES PERSONNES MORALES (4 + 5)									
4 - EMPLOIS RÉMUNÉRÉS PAR L'ETAT									
* Titulaires de l'Etat mis à disposition de l'établissement et non remboursés à l'Etat (emplois et crédits inscrits au budget de l'Etat)									
* Titulaires de l'Etat mis à disposition de l'établissement et remboursés à l'Etat (emplois et crédits inscrits au budget de l'Etat)									
* Contractuels de l'Etat mis à disposition de l'établissement et non remboursés à l'Etat (emplois et crédits inscrits au budget de l'Etat)									
* Contractuels de l'Etat mis à disposition de l'établissement et remboursés à l'Etat (emplois et crédits inscrits au budget de l'Etat)									
5 - EMPLOIS RÉMUNÉRÉS PAR D'AUTRES COLLECTIVITÉS OU ORGANISMES									
* Agents mis à disposition de l'établissement et non remboursés à la collectivité ou organisme									
* Agents mis à disposition de l'établissement et remboursés à la collectivité ou organisme									

* contractuels sous statut: agents qui relèvent d'un statut particulier, en vertu de textes d'application qui leurs sont propres (exemple : les contractuels de la Banque de France).

* contractuels hors statut : contractuels de droit public ou de droit privé, qui ne relèvent d'aucune disposition particulière, autre que le droit de la fonction publique ou le code du travail.

Budget Initial 2016
TABLEAU 2
AUTORISATIONS BUDGETAIRES

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

	DEPENSES				RECETTES			
	Budget 2016		Budget 2016		Budget 2016	Budget 2015		
	voilé	Réelles estimatif	AE	CP	Montants	Réelles estimatif	voilé	
Personnel	1 285 000	1 158 613	1 500 000	1 500 000				Recettes globalisées
<i>dont contributions employeur au CAS Pension</i>	90 000	90 000	91 200	91 200				Subvention pour charge de service public
								Autres financements de l'Etat
					9 000 000	9 294 492	9 105 000	Fiscalité affectée
Fonctionnement	28 961 700	23 607 752	28 600 000	36 717 000	400 000	428 999		Autres financements publics (dont SRU)
<i>dont intervention foncière</i>	28 500 000	23 254 696	28 100 000	36 217 000	15 400 000	10 616 568	10 251 000	Recettes propres
<i>dont fonction support</i>	461 700	353 056	500 000	500 000				
								Recettes fléchées*
Investissement (hors rbt k emprunts)	301 068	68 630	169 000	169 000		471 049		Financements de l'Etat fléchés
						944 098		Autres financements publics fléchés
								Recettes propres fléchées
TOTAL DES DEPENSES AE (A) CP (B)	30 547 768	24 834 994	30 269 000	38 388 000	24 800 000	21 755 268	19 356 000	TOTAL DES RECETTES (C)
SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1 = C - B)					13 588 000	3 079 790	11 191 788	SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 = B - C)

* Montant issu du tableau "Opérations sur recettes fléchées"

DEPENSES PAR DESTINATION - RECETTES PAR ORIGINE

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des dépenses par destination (obligatoire)

BUDGET DESTINATIONS	DEPENSES							
	PERSONNEL		FONCTIONNEMENT		INVESTISSEMENT		TOTAL	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE (A)	CP (B)
LOGEMENT			19 500 000	26 285 000			19 500 000	26 285 000
DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES			6 000 000	7 332 000			6 000 000	7 332 000
PROTECTION RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS			1 500 000	1 500 000			1 500 000	1 500 000
PRESERVATION ESPACES NATURELS ET AGRICOLES			100 000	100 000			100 000	100 000
AUTRES INTERVENTIONS			1 000 000	1 000 000			1 000 000	1 000 000
FONCTIONS SUPPORT	1 500 000	1 500 000	500 000	500 000	169 000	169 000	2 169 000	2 169 000
TOTAL	1 500 000	1 500 000	26 600 000	36 717 000	169 000	169 000	30 269 000	38 386 000

SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1 = C - B)	0
---	---

Tableau des recettes par origine (facultatif)

BUDGET ORIGINE	RECETTES									
	RECETTES GLOBALISEES					RECETTES FLECHEES				TOTAL (C)
	Subvention pour charges de service public	Autres financements de l'Etat	Fiscalité affectée	Autres financements publics (dont SRU)	Recettes propres	Financements de l'Etat fléchés	Autres financements publics fléchés	Recettes propres fléchées		
PORTAGE FONCIER					15 400 000					15 400 000
COLLECTIVITES				400 000						400 000
TSE			9 000 000							9 000 000
FONCTIONS SUPPORT										0
TOTAL	0	0	9 000 000	400 000	15 400 000	0	0	0	0	24 800 000

SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 = B - C)	13 586 000
---	------------

Budget Initial 2016
TABLEAU 4
EQUILIBRE FINANCIER

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

	BESONS			FINANCEMENTS		
	Voté 2015	Réalisé estimatif 2015	Prévisionnel 2016	Prévisionnel 2016	Réalisé estimatif 2015	Voté 2015
SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2)*	11 191 768	3 079 790	19 896 000			SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1)*
Remboursements d'emprunts (capital)	4 191 000	3 178 554	2 540 000	1 000 000		7 000 000 Nouveaux emprunts (capital) :
Nouveaux prêts (capital)					3 030	Remboursements de prêts (capital) :
Dépôts et cautionnements (b1)	11 931	11 931	5 000			Dépôts et cautionnements (b2)
Opérations au nom et pour le compte de tiers (c1)**						Opérations au nom et pour le compte de tiers (c2)**
Autres décaissements sur comptes de tiers (e1)						Autres encaissements sur comptes de tiers (e2)
Sous-total des opérations ayant un impact positif sur la trésorerie de l'organisme (1) = (D2-(b1)-(b2)-(c1))	18 394 699	5 270 276	16 131 000	1 000 000	5 270 276	Sous-total des opérations ayant un impact positif sur la trésorerie de l'organisme (2) = (D1+(b2)-(c1))
ABONDEMENT de la trésorerie (1) = (1)				16 131 000	5 270 276	ABONDEMENT de la trésorerie (1) = (1)-(2)
dont abondement de la trésorerie fléchée (a) ***						dont prélèvement de la trésorerie fléchée (a) ***
dont abondement de la trésorerie non fléchée (d)						dont prélèvement de la trésorerie non fléchée (d)
TOTAL DES BESOINS (1) = (1)	18 394 699	5 270 276	16 131 000	16 131 000	5 270 276	TOTAL DES FINANCEMENTS (2) = (1)

Opérations budgétaires
Opérations non budgétaires

La variation de trésorerie :
- se détermine par différence entre (1) et (2),
- se décompose en (a) et (d),
- s'explique par (b), (c), (e).

* différence entre variation de trésorerie (1) et (2)
Décomposition de la variation de trésorerie

* Montant issu du tableau 2 "Autorisations budgétaires"
** Montant issu du tableau 5 "Opérations pour compte de tiers"

Budget Initial 2016
TABLEAU 6
SITUATION PATRIMONIALE

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Compte de résultat prévisionnel

CHARGES	Crédits Inscrits 2015	Réalisés estimatif 2015	BI 2016	PRODUITS	Crédits Inscrits 2015	Réalisés estimatif 2015	BI 2016
Personnel	1 285 000	1 158 613	1 500 000	Subventions de l'Etat		471 049	
<i>dont charges de pensions civiles*</i>	<i>90 000</i>	<i>90 000</i>	<i>91 200</i>	Ressources fiscales (TSE)	9 105 000	9 294 492	9 000 000
Fonctionnement autre que les charges de personnel	28 961 700	23 607 752	28 650 000	Autres subventions		944 098	
<i>dont Intervention Foncière</i>	<i>28 500 000</i>	<i>23 254 896</i>	<i>28 150 000</i>	Autres produits	23 615 291	19 347 798	25 473 000
<i>dont amortissements et provisions</i>		<i>5 408 000</i>	<i>50 000</i>	<i>dont variation de stocks</i>	<i>13 364 291</i>	<i>8 302 232</i>	<i>4 300 000</i>
				<i>dont reprise sur provisions</i>			<i>5 373 000</i>
TOTAL DES CHARGES (1)	30 246 700	24 766 364	30 150 000	TOTAL DES PRODUITS (2)	32 720 291	30 057 437	34 473 000
<i>Résultat prévisionnel : bénéfice (3) = (2) - (1)</i>	<i>2 473 591</i>	<i>5 291 073</i>	<i>4 323 000</i>	<i>Résultat prévisionnel : perte (4) = (1) - (2)</i>			
TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) = (2) + (4)	32 720 291	30 057 437	34 473 000	TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) = (2) + (4)	32 720 291	30 057 437	34 473 000

Calcul de la capacité d'autofinancement (CAF)

	Crédits Inscrits 2015	Réalisés estimatif 2015	BI 2016
Résultat prévisionnel de l'exercice (bénéfice ou perte)	2 473 591	5 291 073	4 323 000
+ (C 68) dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	40 000	5 408 000	50 000
- (C 78) reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			5 373 000
+ (C 675) valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés			
- (C 778) produits de cession d'éléments d'actifs			
- (C 777) quote-part des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice			
= CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (CAF) ou INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT (IAF)	2 513 591	10 699 073	-1 000 000

Etat prévisionnel de l'évolution de la situation patrimoniale en droits constatés

EMPLOIS	Crédits inscrits 2015	Réalisé estimatif 2015	BI 2016	RESSOURCES	Crédits inscrits 2015	Réalisé estimatif 2015	BI 2016
Insuffisance d'autofinancement			1 000 000	Capacité d'autofinancement	2 513 591	10 699 073	
Investissements	312 999	80 561	174 000	Financement de l'actif par l'État			
Remboursement des dettes financières	4 191 000	3 178 554	2 540 000	Financement de l'actif par des tiers autres que l'État			
				Autres ressources	7 000 000	3 000	1 000 000
TOTAL DES EMPLOIS (5)	4 503 999	3 259 115	3 714 000	TOTAL DES RESSOURCES (6)	9 513 591	10 702 073	1 000 000
APPORT au FONDS DE ROULEMENT (7) = (6)-(5)	5 009 592	7 442 958		PRELEVEMENT sur FONDS DE ROULEMENT (8) = (5)-(6)			2 714 000

Variation et niveau du fonds de roulement, du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie

	Réalisé 2014	Réalisé estimatif 2015	BI 2016
Variation du FONDS DE ROULEMENT : APPORT (7) ou PRELEVEMENT (8)	2 463 388	7 442 958	-2 714 000
Variation du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT (FONDS DE ROULEMENT - TRESORERIE)	23 226	13 710 203	12 417 000
Variation de la TRESORERIE : ABONDEMENT (I) ou PRELEVEMENT (II)	2 440 162	-6 267 245	-15 131 000
Niveau du FONDS DE ROULEMENT	47 823 654	55 266 611	52 552 611
Niveau du BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	141 636	13 851 639	26 268 839
Niveau de la TRESORERIE	47 682 017	41 414 772	26 283 772

TABLEAU
Synthèse budgétaire et comptable

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

		Bl n
Stocks initiaux	Niveau initial de restes à payer	2 752 000
	2 Niveau initial du fonds de roulement	55 266 611
	3 Niveau initial du besoin en fonds de roulement	13 851 840
	4 Niveau initial de la trésorerie	41 414 772
	dont niveau initial de la trésorerie fléchée	
dont niveau initial de la trésorerie non fléchée	41 414 772	
Flux de l'année	Autorisations d'engagement	30 269 000
	6 Résultat patrimonial	4 323 000
	7 Capacité d'autofinancement (CAF)	-1 000 000
	8 Variation du fonds de roulement	-2 714 000
	9 Opérations bilancielle non budgétaires	SENS -1 545 000
	Nouvel emprunt / remboursement de prêt	+ / - -1 540 000
	Remboursement d'emprunt / prêt accordé	+
	Cautionnements et dépôts	- -5 000
	10 Opérations comptables non retraitées par la CAF, non budgétaires	SENS 4 300 000
	Variation des stocks	+ / - 4 300 000
	Production immobilisée	+
	Charges sur créances irrécouvrables	-
	Produits divers de gestion courante	+
	11 Décalages de flux de trésorerie liés aux opérations budgétaires	SENS 8 117 000
	Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -
Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -	
Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -	
Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / - 8 117 000	
Solde budgétaire = 8 - 9 - 10 - 11	-13 586 000	
12.a Recettes budgétaires		
12.b Crédits de paiement ouverts		
13 Flux de trésorerie liés aux opérations de trésorerie non budgétaires	1 545 000	
14 Variation de la trésorerie = 12 - 13	-15 131 000	
dont variation de la trésorerie fléchée		
dont variation de la trésorerie non fléchée		
15 Variation du besoin en fonds de roulement = 9 + 10 + 11 + 13	12 417 000	
Restes à payer	5 365 000	
Stocks finaux	Niveau final de restes à payer	8 117 000
	18 Niveau final du fonds de roulement	52 552 611
	19 Niveau final du besoin en fonds de roulement	26 268 840
	20 Niveau final de la trésorerie	26 283 772
	dont niveau final de la trésorerie fléchée	0
dont niveau final de la trésorerie non fléchée	26 283 772	

Comptabilité budgétaire
 Comptabilité générale

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Projet de délibération n° CA-2015- 93

AUTORISATION D'OUVERTURE DE LIGNE DE TRESORERIE 2016

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10,

Sur proposition du directeur général,

- décide d'autoriser le Directeur Général à solliciter une ligne de trésorerie, en tant que besoin, dans la limite des crédits inscrits ;

- décide d'autoriser le Directeur Général à signer tout document nécessaire à la mise en place d'une ligne de trésorerie après avis du Contrôleur Général Economique et Financier.

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

Établissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2015-*96*

**Validation de la maquette financière pluriannuelle suite à la modification du PPI le
16 juin 2015**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°, 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 le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la maquette financière du PPI suite à la modification du PPI le 16 juin 2015

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le

La Préfète, **17 DEC. 2015**


Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 décembre 2015

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
 POITOU-CHARENTES ANGARS
 Place Aristide Briand
 86021 POUILLEY CEDEX

Validation de la maquette financière pluriannuelle suite à la modification du PPI le 16 juin 2015
--

Précédents examens en Conseil d'Administration

La maquette financière du PPI a été adoptée au CA du 4 mars 2014 par délibération n° CA 2014-01.

Un point financier a été présenté au Conseil d'Administration du 23 septembre 2014 (point 5).

Le budget approuvé pour 2015 par délibération n°2014-64 comporte un montant de minoration foncière à 3,5M€ au-delà de la maquette financière du PPI qui prévoyait 1.5M€. A l'occasion de l'approbation du budget, un point a été fait sur les perspectives 2015, sur le caractère ambitieux du budget 2015 qui suivait strictement la maquette financière, et il a été indiqué qu'un point serait fait en cours d'année si les perspectives d'acquisition ne se réalisaient pas. Plusieurs tableaux analytiques de la répartition des acquisitions foncières de l'EPF avaient été présentés.

Par ailleurs, la TSE a été baissée en deçà du montant prévu dans la maquette financière lors de l'adoption du budget, à un montant de 9M€, au lieu de 10M€. Le montant de 9M€ était la perspective de long terme, à atteindre à compter de 2016. Le rattrapage de la tendance a donc été accéléré.

Le compte financier pour 2014 a été adopté par délibération n°2015-01 et prenait acte d'un taux de réalisation très faible des objectifs d'acquisition foncière réalisés à 37%.

Chapitre	2009	2010	2011	2012	2013	2014
601-acquisitions foncières	0%	88%	93%	84%	69%	37%

Par délibération n°2015-35 du 16 juin 2015, le Conseil d'Administration a adopté les modifications du PPI comprenant notamment le principe d'une prise en charge totale ou partielle des travaux, précisé par délibération n°2015-36.

Rappel : L'état des perspectives budgétaires à la fin 2014

La majorité des dépenses d'intervention foncière (environ 80 millions en 2015) correspond aux acquisitions foncières proprement dites (environ 70 millions en cumulé), soit frais d'acquisition (notaires notamment), travaux et gestion des biens, frais liés à la cession, frais juridiques, etc...

L'analyse présentée aux administrateurs dans le rapport du budget initial 2015 indiquait les éléments suivants :

- Une baisse d'activité sur les conventions signées en 2010 qui représentent environ 60% des dépenses d'acquisition en cumulé à fin 2014.
- Une stagnation sur le conventionnement en 2013-2014 avant les élections, avec une très forte pause tant sur les objectifs des conventions que des acquisitions effectuées sur les communautés d'agglomérations chefs-lieux qui représentent environ 2/3 des dépenses depuis la création de l'EPF à fin 2014
- Des conventions de portage simple, notamment dans les îles, et sur certaines communautés d'agglomérations chefs-lieux, sur lesquelles les acquisitions sont terminées et les cessions engagées, ce qui génère à la fois moins d'acquisitions élevées et des cessions plus importantes, expliquant une baisse du stock.
- Depuis 2013, des conventions de portage « complexe » avec des durées de portage initiales relativement faibles. L'EPF est mobilisé activement pour la sortie des fonciers acquis mais les cessions de ces fonciers peut être un préalable pour la collectivité à la poursuite d'acquisitions.

Montant brut acquisitions	Année de la convention						Total général
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Année de l'acquisition (exercice)							
2010	1 223 315 €	12 729 734 €					13 953 049 €
2011	334 520 €		3 402 125 €				19 529 843 €
2012	884 744 €	8 292 205 €	1 049 362 €	7 673 336 €			17 899 647 €
2013	271 587 €	1 329 640 €	1 047 088 €	8 413 696 €	1 435 755 €		12 497 767 €
2014		3 959 575 €	598 308 €	475 473 €	1 539 357 €	312 000 €	6 884 713 €
Total général	2 714 166 €		6 096 883 €	16 562 505 €	2 975 112 €	312 000 €	70 765 018 €

1-Acquisitions par année de convention (montant brut des actes d'acquisition-chiffres provisoires pour 2014)

Montants bruts d'acquisition	Année de convention							
Zones	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total général	
AUTRES CDA CHEFS-LIEUX		12 969 281 €	658 642 €	6 201 288 €	916 706 €	312 000 €	21 051 917 €	30%
CDA LA ROCHELLE	627 900 €		3 949 156 €	2 364 904 €	635 550 €		23 477 984 €	33%
ILES		9 400 000 €	530 000 €	3 038 005 €			12 968 005 €	18%
RESTE REGION	2 086 266 €	3 840 597 €	959 085 €	4 958 308 €	1 422 856 €		13 267 113 €	19%
Total général	2 714 166 €	42 104 352 €	6 096 883 €	16 562 505 €	2 975 112 €	312 000 €	70 765 018 €	
	4%	59%	9%	23%	4%	0%		

2-Acquisitions par zone et année de convention (montant brut des actes d'acquisition)

Montant brut acquisitions	Année de convention							
Département	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total général	
16	1 371 301 €	4 803 045 €	658 642 €	2 664 791 €	38 215 €		9 535 993 €	13%
17	627 900 €		4 479 156 €	8 911 917 €	1 054 250 €		44 010 329 €	62%
79		5 188 751 €	959 085 €	4 985 797 €	1 467 357 €		12 600 990 €	18%
86	714 965 €	3 175 450 €			415 290 €	312 000 €	4 617 706 €	7%
Total général	2 714 166 €	42 104 352 €	6 096 883 €	16 562 505 €	2 975 112 €	312 000 €	70 765 018 €	

3-Acquisitions par département et année de convention (montant brut des actes d'acquisition)

L'état des perspectives budgétaires à décembre 2015

Activité dans les grandes agglomérations (chefs-lieux notamment)

Le début de l'année 2015 a vu plusieurs conventions passées en CA sur les communes périphériques des agglomérations, sur la CdA La Rochelle (Lagord, Châtelailon-Plage, La Rochelle-Rompsay, confirmations sur Angoulins, avenants pour d'autres projets sur Puilboreau et St Xandre), la CARO (Fouras et la CARO sur le port de commerce), la CARA (St Palais sur Mer et Vaux sur Mer), Grand Poitiers (Migné-Auxances), Grand Angoulême (ville centre : caserne Broche, et politique de la ville) et plus marginalement sur les communautés d'Agglomération du Niortais et de Saintes. La CARA et Grand Angoulême avaient déjà vu de nombreuses nouvelles conventions en 2014, avec un maillage très fin.

Sur les îles, deux conventions sur l'île de Ré (La Flotte, Ste Marie) et une sur l'île d'Oléron (St Pierre) sont en préparation mais pourraient ne pas aboutir, notamment du fait de l'annulation du SCOT de l'île de Ré.

Concernant les conventions habitat sur des grands projets d'aménagement, un projet en particulier, la gare de La Rochelle, devrait générer un volume important de dépenses mais les dépenses ne devraient intervenir qu'à compter de 2018. Le projet de l'Hôpital de Cognac doit générer un volume important de dépenses foncières dès 2015 et des travaux du même ordre, qui devrait être pris en charge en totalité par l'EPF. Ces projets ont souvent représenté un volume d'acquisitions et de logements potentiels très important par le passé.

Concernant les projets de développement économique, souvent avec des EPCI, comme la convention avec la Communauté de Communes Braconne et Charente sur la ZAC des Montagnes Ouest, ils représentent souvent des volumes financiers importants. Ils continuent à être engagés : convention avec Saintes, convention avec Grand Angoulême sur les friches économiques et les zones d'activité, convention avec la CARO sur le port de commerce.

Pour autant, les perspectives d'acquisition ne sont pas aussi rapides qu'elles ont pu l'être en 2010 comme le montre le tableau 1 : les propriétaires ne sont pas nécessairement directement vendeurs, et l'équilibre économique des opérations est désormais examiné beaucoup plus finement avant l'acquisition en raison d'une situation de l'économie de la construction, y compris sur la Rochelle, en raison de la faiblesse du nombre d'opérateurs actifs. L'activité liée aux cessions complexes prend beaucoup de temps aux chefs de projet de l'EPF et peut inciter la collectivité à attendre la conclusion des cessions avant d'envisager d'autres projets.

Activité dans les centres-bourgs

Un nombre important de conventions ont été approuvées en 2014 sur ce thème, souvent en zone rurale. Les montants en acquisition foncière mobilisés sont pour l'instant faibles, même si plusieurs acquisitions ont eu lieu (sur préemption parfois). En tout état de cause, la capacité à mobiliser des opérateurs sur de petites opérations pose question, même dans des cas où le foncier maîtrisé est intéressant et son coût maîtrisé.

La minoration foncière représente par contre en zone rurale une perspective de dépenses importantes qui n'est pas récupérée à la cession.

Conséquences sur les prévisions d'intervention foncière

Acquisitions :

En 2015, le volume prévu à 25 millions d'euros ne pourra pas être atteint, une perspective de 15-18 millions d'euros est plus raisonnable sans être complètement certaine.

Pour les années suivantes, la maquette financière du PPI prévoyait un montant en croisière de 25M€. La conjonction d'une année 2014 avec un faible volume d'acquisitions et l'absence de rattrapage au-delà du montant plafond de 20M€ en 2015 qui s'annonce à ce stade incitent à réviser ce montant. Un volume de 20M€/an en croisière est raisonnable et correspond aux années de plus grande intensité qui étaient alimentées par des acquisitions atypiques

(Beauregard La Rochelle, ZAC des Montagnes Ouest notamment). Cela est plus réaliste que les volumes d'acquisition de 25 millions d'euros prévu dès 2013. Il correspond cependant à une montée en puissance de la « filière » de cession à des opérateurs qui est en train de se constituer.

Etant donnée la complexité des opérations et l'importance de la preuve pour les collectivités de la faisabilité de la cession à opérateurs, il est raisonnable de prévoir une montée graduelle au volume de croisière, de 20 à 22M€.

Cessions

Le rythme des cessions à collectivité a été soutenu en 2014 et 2015, il devrait être se poursuivre jusqu'en 2018 avec une augmentation sur les 2 dernières années.

Le niveau de cessions à opérateur a vocation à augmenter rapidement, après Niort – galerie du Donjon en 2014 (1,1M€) et Puilboreau place Charles de Gaulle (640 000€HT). Pour certaines opérations d'ensemble, elles constituent parfois le solde de l'opération et l'équilibre de la cession sera complexe à trouver (Niort Vallée Guyot, ZAC Gare Angoulême). Une fois le mécanisme de cession éprouvé, ces cessions devraient s'accélérer.

Enfin, les échéances contractuelles se sont révélées très courtes au fil du temps pour une cession à opérateur (des délais de consultation et de purge du permis de construire une fois la promesse obtenue), si l'EPF veut continuer à accompagner les collectivités dans la recherche de l'opérateur et éviter un portage intermédiaire de la collectivité.

Dispositifs de minoration et de prise en charge des travaux en augmentation.

La montée en charge des opérations en renouvellement urbain montre la pertinence de la minoration foncière notamment en zone rurale où les opérations sont très complexes. Il est d'autre part important de montrer aux opérateurs que des opérations sont réalisables et de créer une dynamique de cession à des opérateurs.

MAQUETTE FINANCIERE -
PRESENTATION AU CA DU 15 DECEMBRE 2015

ANNUUEL		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
(en millions d'€)													
FONCIER	RECETTES foncières annuelles stockées	-	-	5,54	0,85	5,91	13,07	10,13	15,00	15,00	15,00	17,00	18,00
	Dépenses sur conventions stockées	-	-14,30	-20,18	-19,92	-16,54	-7,95	-15,00	-19,00	-20,00	-20,00	-22,00	-22,00
	Impôts	-	-	-	-0,29	-0,31	-0,34	-0,56	-0,50	-0,60	-0,60	-0,70	-0,70
	DEPENSES foncières annuelles stockées	-	-14,30	-20,18	-20,21	-16,85	-8,29	-15,56	-19,50	-20,60	-20,60	-22,70	-22,70
	Minoration Foncière EPF annuelle	-	-	-	-	-0,09	-1,01	-3,50	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00
	Prise en charge des travaux annuelle	-	-	-	-	-	-	-	-4,00	-2,00	-2,00	-3,00	-3,00
	Dépenses d'études non stockées annuelles	-	-	-	-	-	-	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50
	TSE annuelle	10,03	14,11	14,15	14,29	13,32	11,23	9,00	9,00	9,00	11,00	11,00	11,00
	RECETTES SRU Annuelles	-	-	-	-	0,40	0,82	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
	DEPENSES SRU Annuelles	-	-	-	-	-	-	0,87	-1,10	-0,45	-0,40	-0,40	-0,40
	Autres recettes foncières non stockées	-	-	0,02	0,00	0,04	0,09	0,12	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
	Autres dépenses foncières non stockées	-	-	-	-	-0,10	-	-	-	-	-	-	-
GESTION EPF	FCT & INV de l'EPF annuel (D - R)	-0,47	-0,82	-0,94	-0,98	-1,17	-1,23	-1,95	-2,17	-2,14	-2,25	-2,27	-2,30
	TOTAUX annuels	9,56	-1,01	-1,40	-6,06	1,46	14,77	-2,73	-5,72	-4,14	-2,20	-3,32	-2,35
	TOTAUX cumulés	9,56	8,55	7,14	1,08	2,54	17,31	14,58	8,86	4,72	2,53	-0,80	-3,15
DETTE	Emprunts annuels	-	8,36	8,92	9,58	5,55	-	-	-	-	3,00	5,00	5,00
	Remboursements d'emprunts annuels	-	-1,73	-3,03	-8,10	-6,53	-7,36	-3,19	-1,54	-0,63	-0,11	-0,71	-2,31
	Frais financiers	-	-0,03	-0,12	-0,13	-0,20	-0,16	-0,08	-0,04	-0,02	-0,01	-0,114	0,27
	Produits financiers	0,01	0,02	0,11	0,08	0,04	0,01	-	-	-	-	-	-
DOTATION	Dotation en capital	-	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TRESORERIE	Solde tiers (en réalisé)	0,00	1,84	-7,95	11,18	1,27	-3,37	-	-	-	-	-	-
	TRÉSORERIE annuelle	9,57	8,46	-3,48	6,55	1,59	3,89	-6,00	-7,29	-4,78	0,69	0,85	0,07
	TRÉSORERIE cumulée	9,57	18,02	14,54	21,09	22,68	26,57	20,58	13,29	8,50	9,19	10,05	10,12
STOCKS	variation des STOCKS	0,00	14,30	14,64	19,37	10,94	-4,78	5,43	4,50	5,60	5,60	5,70	4,70
RATIOS	Volume d'Activités	-	14,30	25,72	21,06	23,25	23,18	29,59	37,90	39,00	39,00	43,10	44,10
	Frais de personnel / Volume d'Activités	-	3,71%	2,79%	3,89%	3,94%	4,11%	4,02%	3,96%	3,96%	4,16%	3,76%	3,68%
	Frais FCT de l'EPF / Volume d'Activités	-	5,72%	3,64%	4,67%	5,04%	5,31%	6,60%	5,73%	5,49%	5,76%	5,27%	5,22%

CUMUL		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
(en millions d'€)														
FONCIER	RECETTES foncières stockées cumulées	-	-	5,54	6,39	12,30	25,37	35,50	50,50	65,50	80,50	97,50	115,50	
	DEPENSES foncières stockées cumulées	-	-14,30	-34,48	-54,69	-71,54	-79,83	-95,39	-114,89	-135,49	-156,09	-178,79	-201,49	
	Minoration Foncière EPF cumulée	-	-	-	-	-0,09	-1,10	-4,60	-7,60	-10,60	-13,60	-16,60	-19,60	
	Prise en charge des travaux cumulée	-	-	-	-	-	-	0,00	-4,00	-6,00	-8,00	-11,00	-14,00	
	Dépenses d'études non stockées cumulées	-	-	-	-	-	-	-0,50	-1,00	-1,50	-2,00	-2,50	-3,00	
	TSE cumulée	10,03	24,13	38,28	52,57	65,89	77,12	86,12	95,12	104,12	115,12	126,12	137,12	
	RECETTES SRU Cumulées	-	-	-	-	0,40	1,22	1,62	2,02	2,42	2,82	3,22	3,62	
	DEPENSES SRU Cumulées	-	-	-	-	-	-	0,87	-1,97	-2,42	-2,82	-3,22	-3,62	
	Autres recettes foncières non stockées	-	-	0,02	0,03	0,07	0,15	0,27	0,42	0,57	0,72	0,87	1,02	
	Autres dépenses foncières non stockées	-	-	-	-	-0,10	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	
	GESTION EPF	FCT & INV de l'EPF cumulé (D - R)	-0,47	-1,29	-2,22	-3,21	-4,38	-5,61	-7,56	-9,73	-11,87	-14,12	-16,39	-18,69
		TOTAUX cumulés	9,56	8,55	7,14	1,08	2,54	17,31	14,58	8,86	4,72	2,53	-0,80	-3,15
DETTE	Emprunts cumul	-	8,36	17,28	26,86	32,41	32,41	32,41	32,41	32,41	35,41	40,41	45,41	
	Remboursements d'emprunts cumulés	-	-1,73	-4,76	-12,86	-19,39	-26,75	-29,94	-31,47	-32,10	-32,21	-32,92	-35,23	
	Frais financiers	-	-0,03	-0,15	-0,28	-0,48	-0,64	-0,72	-0,76	-0,77	-0,78	-0,89	-1,16	
	Produits financiers	0,01	0,04	0,14	0,23	0,26	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	
DOTATION	Dotation en capital	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
TRESORERIE	Solde tiers (en réalisé)	0,00	1,84	-6,11	5,07	6,34	2,97	2,97	2,97	2,97	2,97	2,97	2,97	
	TRÉSORERIE cumulée	9,57	18,02	14,54	21,09	22,68	26,57	20,58	13,29	8,50	9,19	10,05	10,12	
STOCKS	STOCKS	-	14,30	28,94	48,30	59,24	54,46	59,89	64,39	69,99	75,59	81,29	85,99	
RATIOS	Volume d'Activités	-	14,30	40,02	61,08	84,33	107,51	137,10	175,00	214,00	253,00	296,10	340,20	
	Frais de personnel / Volume d'Activités	-	6,00%	3,94%	3,92%	3,93%	3,97%	3,98%	3,97%	3,97%	4,00%	3,97%	3,93%	
	Frais FCT de l'EPF / Volume d'Activités	-	9,00%	5,56%	5,25%	5,19%	5,22%	5,52%	5,56%	5,55%	5,58%	5,54%	5,49%	
	Endettement / Stocks	-	46,35%	43,26%	28,97%	21,98%	10,39%	4,12%	1,45%	0,44%	4,23%	9,21%	11,84%	

Scenarios retenus – CA du 4 mars
2014

MAQUETTE FINANCIERE - Scénario 3

Diminution de la TSE de 1 M€ en 2015 et 2016
Acquisitions en progression à partir de 2016
Minoration augmentée de 0,5M€ de 2015 à 2017

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

variation des STOCKS		14,30	14,62	19,36	10,61	10,21	8,00	10,64	8,68	6,70	2,00	2,00
Volume d'Activités		14,30	25,73	21,06	23,32	35,76	43,50	44,64	47,18	49,20	40,50	40,50
Frais de personnel / Volume d'Activités		3,71%	2,79%	3,89%	3,93%	2,61%	2,36%	2,42%	2,40%	2,42%	3,08%	3,24%
Frais FCT de l'EpF / Volume d'Activités		5,73%	3,64%	4,66%	5,03%	3,68%	3,29%	3,36%	3,33%	3,34%	4,26%	4,46%

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

STOCKS		14,30	28,92	48,28	58,89	69,09	77,09	87,73	96,41	103,11	105,11	107,11
Volume d'Activités		14,30	40,03	61,10	84,41	120,17	163,67	208,31	255,49	304,69	345,19	385,69
Frais de personnel / Volume d'Activités		6,00%	3,94%	3,92%	3,92%	3,53%	3,22%	3,05%	2,93%	2,85%	2,87%	2,91%
Frais FCT de l'EpF / Volume d'Activités		9,00%	5,55%	5,25%	5,19%	4,74%	4,35%	4,14%	3,99%	3,89%	3,93%	3,99%
Endettement / Stocks		46,35%	43,28%	28,99%	22,11%	18,84%	20,70%	18,90%	17,03%	15,44%	15,14%	14,86%

Scenarios non retenus – CA du 4
mars 2014

MAQUETTE FINANCIERE - Scénario 1

Diminution de la TSE de 2 M€ par an

ANNUEL	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
(en millions d'€)												
RECETTES foncières annuelles			5,56	0,85	6,35	12,28	17,00	16,00	18,00	20,00	18,00	18,00
Dépenses sur conventions		-14,30	-20,18	-19,92	-16,65	-22,08	-24,44	-19,36	-19,32	-19,30	-19,30	-19,30
Minoration foncière						-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00
Impôts				-0,29	-0,31	-0,40	-0,56	-0,64	-0,68	-0,70	-0,70	-0,70
DEPENSES annuelles		-14,30	-20,18	-20,21	-16,96	-23,48	-26,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00
TSE annuelle	10,03	14,11	14,15	14,29	13,32	11,00	9,00	7,00	5,00	3,00	3,00	3,00
Actualisation												
FCT & INV de l'EPF annuel (D - R)	-0,47	-0,82	-0,94	-0,98	-1,17	-1,32	-1,43	-1,50	-1,57	-1,65	-1,72	-1,81
TOTAUX annuels	9,56	-1,01	-1,41	-6,06	1,54	-1,52	-1,43	0,50	0,43	0,35	-1,72	-1,81
SOLDES annuels	9,56	-1,01	-1,41	-6,06	1,54	-1,52	-1,43	0,50	0,43	0,35	-1,72	-1,81
SOLDES cumulés	9,56	8,54	7,14	1,08	2,62	1,10	-0,33	0,17	0,60	0,95	-0,77	-2,58
Emprunts annuels		8,36	8,92	9,58	5,55	6,00	10,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Remboursements d'emprunts annuels		-1,73	-3,03	-8,10	-6,53	-6,00	-7,06	-7,38	-8,17	-8,50	-8,00	-8,00
Frais financiers		-0,03	-0,12	-0,13	-0,20	-0,23	-0,53	-0,55	-0,54	-0,52	-0,52	-0,52
Produits financiers	0,01	0,02	0,11	0,08	0,04	0,01						
Dotation capital		1,00										
Solde tiers (4)	0,00	1,84	-7,95	11,18	6,35	-5,00	-1,00	0,50	-1,00	-1,00	1,00	-1,00
TRÉSORERIE ANNUELLE	9,57	8,46	-3,48	6,55	6,75	-6,74	-0,02	1,08	-1,28	-1,67	-1,25	-3,33
TRÉSORERIE CUMULÉE	9,57	18,03	14,55	21,10	27,85	21,11	21,10	22,17	20,89	19,22	17,98	14,65
variation des STOCKS		14,30	14,62	19,36	10,61	10,21	8,00	4,00	2,00	0,00	2,00	2,00
Volume d'Activités		14,30	25,73	21,06	23,32	35,76	43,00	37,00	39,00	41,00	39,00	39,00
Frais de personnel / Volume d'Activités		3,71%	2,79%	3,89%	3,93%	2,61%	2,39%	2,92%	2,90%	2,90%	3,20%	3,36%
Frais FCT de l'epf / Volume d'Activités		5,73%	3,64%	4,66%	5,03%	3,68%	3,33%	4,05%	4,03%	4,01%	4,42%	4,63%
CUMUL	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
(en millions d'€)												
RECETTES foncières cumulées			5,56	6,41	12,76	25,04	42,04	58,04	76,04	96,04	114,04	132,04
DEPENSES cumulées		-14,30	-34,48	-54,69	-71,65	-95,13	-121,13	-142,13	-163,13	-184,13	-205,13	-226,13
<i>Dont Minoration foncière</i>						-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00
TSE cumulée	10,03	24,13	38,28	52,57	65,89	76,89	85,89	92,89	97,89	100,89	103,89	106,89
Actualisation cumulée												
FCT & INV de l'EPF cumulé (D - R)	-0,47	-1,29	-2,23	-3,21	-4,38	-5,70	-7,13	-8,63	-10,20	-11,84	-13,57	-15,37
TOTAUX cumulés	9,56	8,54	7,14	1,08	2,62	1,10	-0,33	0,17	0,60	0,95	-0,77	-2,58
SOLDES cumulés	9,56	8,54	7,14	1,08	2,62	1,10	-0,33	0,17	0,60	0,95	-0,77	-2,58
Emprunts cumulés		8,36	17,28	26,86	32,41	38,41	48,41	56,41	64,41	72,41	80,41	88,41
Remboursements d'emprunts cumulés		-1,73	-4,76	-12,86	-19,39	-25,39	-32,45	-39,82	-47,99	-56,49	-64,49	-72,49
Frais financiers		-0,03	-0,15	-0,28	-0,48	-0,71	-1,24	-1,79	-2,33	-2,85	-3,38	-3,90
Produits financiers	0,01	0,04	0,14	0,23	0,26	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28
Dotation capital		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Solde tiers (4)	0,00	1,85	-6,10	5,08	11,43	6,43	5,43	5,93	4,93	3,93	4,93	3,93
TRÉSORERIE CUMULÉE	9,57	18,03	14,55	21,10	27,85	21,11	21,10	22,17	20,89	19,22	17,98	14,65
STOCKS		14,30	28,92	48,28	58,89	69,09	77,09	81,09	83,09	83,09	85,09	87,09
Volume d'Activités		14,30	40,03	61,10	84,41	120,17	163,17	200,17	239,17	280,17	319,17	358,17
Frais de personnel / Volume d'Activités		6,00%	3,94%	3,92%	3,92%	3,53%	3,23%	3,17%	3,13%	3,10%	3,11%	3,14%
Frais FCT de l'epf / Volume d'Activités		9,00%	5,55%	5,25%	5,19%	4,74%	4,37%	4,31%	4,26%	4,23%	4,25%	4,29%
Endettement / Stocks		46,35%	43,28%	28,99%	22,11%	18,84%	20,70%	20,45%	19,76%	19,16%	18,71%	18,28%

MAQUETTE FINANCIERE - Scénario 2

Diminution de la TSE de 2 M€ par an

Décalage des cessions

ANNUEL	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
(en millions d'€)												
RECETTES foncières annuelles			5,56	0,85	6,35	12,28	10,00	10,00	10,00	18,00	18,00	18,00
Dépenses sur conventions		-14,30	-20,18	-19,92	-16,65	-22,08	-24,44	-19,36	-19,32	-19,30	-19,30	-19,30
Minoration foncière						-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00
Impôts				-0,29	-0,31	-0,40	-0,56	-0,64	-0,68	-0,70	-0,70	-0,70
DEPENSES annuelles		-14,30	-20,18	-20,21	-16,96	-23,48	-26,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00
TSE annuelle	10,03	14,11	14,15	14,29	13,32	11,00	9,00	7,00	5,00	3,00	3,00	3,00
Actualisation												
FCT & INV de l'EPF annuel (D - R)	-0,47	-0,82	-0,94	-0,98	-1,17	-1,32	-1,43	-1,50	-1,57	-1,65	-1,72	-1,81
TOTAUX annuels	9,56	-1,01	-1,41	-6,06	1,54	-1,52	-8,43	-5,50	-7,57	-1,65	-1,72	-1,81
SOLDES annuels	9,56	-1,01	-1,41	-6,06	1,54	-1,52	-8,43	-5,50	-7,57	-1,65	-1,72	-1,81
SOLDES cumulés	9,56	8,54	7,14	1,08	2,62	1,10	-7,33	-12,83	-20,40	-22,05	-23,77	-25,58
Emprunts annuels		8,36	8,92	9,58	5,55	6,00	10,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Remboursements d'emprunts annuels		-1,73	-3,03	-8,10	-6,53	-6,00	-7,06	-7,38	-8,17	-8,50	-8,00	-8,00
Frais financiers		-0,03	-0,12	-0,13	-0,20	-0,23	-0,53	-0,55	-0,54	-0,52	-0,52	-0,52
Produits financiers	0,01	0,02	0,11	0,08	0,04	0,01						
Dotation capital		1,00										
Solde tiers (4)	0,00	1,84	-7,95	11,18	6,35	-5,00	-1,00	0,50	-1,00	-1,00	1,00	-1,00
TRÉSORERIE ANNUELLE	9,57	8,46	-3,48	6,55	6,75	-6,74	-7,02	-4,92	-9,28	-3,67	-1,25	-3,33
TRÉSORERIE CUMULÉE	9,57	18,03	14,55	21,10	27,85	21,11	14,10	9,17	-0,11	-3,78	-5,02	-8,35

variation des STOCKS		14,30	14,62	19,36	10,61	10,21	15,00	10,00	10,00	2,00	2,00	2,00
----------------------	--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------	------	------

Volume d'Activités		14,30	25,73	21,06	23,32	35,76	36,00	31,00	31,00	39,00	39,00	39,00
Frais de personnel / Volume d'Activités		3,71%	2,79%	3,89%	3,93%	2,61%	2,85%	3,48%	3,65%	3,05%	3,20%	3,36%
Frais FCT de l'EpF / Volume d'Activités		5,73%	3,64%	4,66%	5,03%	3,68%	3,97%	4,83%	5,07%	4,22%	4,42%	4,63%

CUMUL	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
(en millions d'€)												
RECETTES foncières cumulées			5,56	6,41	12,76	25,04	35,04	45,04	55,04	73,04	91,04	109,04
DEPENSES cumulées		-14,30	-34,48	-54,69	-71,65	-95,13	-121,13	-142,13	-163,13	-184,13	-205,13	-226,13
<i>Dont Minoration foncière</i>						-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00
TSE cumulée	10,03	24,13	38,28	52,57	65,89	76,89	85,89	92,89	97,89	100,89	103,89	106,89
Actualisation cumulée												
FCT & INV de l'EPF cumulé (D - R)	-0,47	-1,29	-2,23	-3,21	-4,38	-5,70	-7,13	-8,63	-10,20	-11,84	-13,57	-15,37
TOTAUX cumulés	9,56	8,54	7,14	1,08	2,62	1,10	-7,33	-12,83	-20,40	-22,05	-23,77	-25,58
SOLDES cumulés	9,56	8,54	7,14	1,08	2,62	1,10	-7,33	-12,83	-20,40	-22,05	-23,77	-25,58
Emprunts cumul		8,36	17,28	26,86	32,41	38,41	48,41	56,41	64,41	72,41	80,41	88,41
Remboursements d'emprunts cumulés		-1,73	-4,76	-12,86	-19,39	-25,39	-32,45	-39,82	-47,99	-56,49	-64,49	-72,49
Frais financiers		-0,03	-0,15	-0,28	-0,48	-0,71	-1,24	-1,79	-2,33	-2,85	-3,38	-3,90
Produits financiers	0,01	0,04	0,14	0,23	0,26	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28
Dotation capital		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Solde tiers (4)	0,00	1,85	-6,10	5,08	11,43	6,43	5,43	5,93	4,93	3,93	4,93	3,93
TRÉSORERIE CUMULÉE	9,57	18,03	14,55	21,10	27,85	21,11	14,10	9,17	-0,11	-3,78	-5,02	-8,35

STOCKS		14,30	28,92	48,28	58,89	69,09	84,09	94,09	104,09	106,09	108,09	110,09
--------	--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------

Volume d'Activités		14,30	40,03	61,10	84,41	120,17	156,17	187,17	218,17	257,17	296,17	335,17
Frais de personnel / Volume d'Activités		6,00%	3,94%	3,92%	3,92%	3,53%	3,38%	3,39%	3,43%	3,37%	3,35%	3,35%
Frais FCT de l'EpF / Volume d'Activités		9,00%	5,55%	5,25%	5,19%	4,74%	4,56%	4,61%	4,67%	4,60%	4,58%	4,59%
Endettement / Stocks		46,35%	43,28%	28,99%	22,11%	18,84%	18,98%	17,62%	15,77%	15,00%	14,73%	14,46%

MAQUETTE FINANCIERE - Scénario 4

Diminution TSE de 1 M€ en 2015 et 2016
Acq en progression à partir de 2016
Minoration augmentée de 0,5M€ de 2015 à 2017
Décalage cessions

ANNUEL	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
(en millions d'€)												
RECETTES foncières annuelles			5,56	0,85	6,35	12,28	10,00	10,00	10,00	18,00	18,00	18,00
Dépenses sur conventions		-14,30	-20,18	-19,92	-16,65	-22,08	-24,44	-26,00	-26,00	-26,00	-19,30	-19,30
Minoration foncière						-1,00	-1,50	-2,00	-2,50	-2,50	-2,50	-2,50
Impôts				-0,29	-0,31	-0,40	-0,56	-0,64	-0,68	-0,70	-0,70	-0,70
DEPENSES annuelles		-14,30	-20,18	-20,21	-16,96	-23,48	-26,50	-28,64	-29,18	-29,20	-22,50	-22,50
TSE annuelle	10,03	14,11	14,15	14,29	13,32	11,00	10,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
Actualisation												
FCT & INV de l'EPF annuel (D - R)	-0,47	-0,82	-0,94	-0,98	-1,17	-1,32	-1,43	-1,50	-1,57	-1,65	-1,72	-1,81
TOTAUX annuels	9,56	-1,01	-1,41	-6,06	1,54	-1,52	-7,93	-11,14	-11,75	-3,85	2,78	2,69
SOLDES annuels	9,56	-1,01	-1,41	-6,06	1,54	-1,52	-7,93	-11,14	-11,75	-3,85	2,78	2,69
SOLDES cumulés	9,56	8,54	7,14	1,08	2,62	1,10	-6,83	-17,97	-29,72	-33,57	-30,79	-28,10
Emprunts annuels		8,36	8,92	9,58	5,55	6,00	10,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Remboursements d'emprunts annuels		-1,73	-3,03	-8,10	-6,53	-6,00	-7,06	-7,38	-8,17	-8,50	-8,00	-8,00
Frais financiers		-0,03	-0,12	-0,13	-0,20	-0,23	-0,53	-0,55	-0,54	-0,52	-0,52	-0,52
Produits financiers	0,01	0,02	0,11	0,08	0,04	0,01						
Dotation capital		1,00										
Solde tiers (4)	0,00	1,84	-7,95	11,18	6,35	-5,00	-1,00	0,50	-1,00	-1,00	1,00	-1,00
TRÉSORERIE ANNUELLE	9,57	8,46	-3,48	6,55	6,75	-6,74	-6,52	-10,56	-13,46	-5,87	3,25	1,17
TRÉSORERIE CUMULÉE	9,57	18,03	14,55	21,10	27,85	21,11	14,60	4,03	-9,43	-15,30	-12,04	-10,87

variation des STOCKS		14,30	14,62	19,36	10,61	10,21	15,00	16,64	16,68	8,70	2,00	2,00
----------------------	--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------	------	------

Volume d'Activités		14,30	25,73	21,06	23,32	35,76	36,50	38,64	39,18	47,20	40,50	40,50
Frais de personnel / Volume d'Activités		3,71%	2,79%	3,89%	3,93%	2,61%	2,81%	2,79%	2,89%	2,52%	3,08%	3,24%
Frais FCT de l'EpF / Volume d'Activités		5,73%	3,64%	4,66%	5,03%	3,68%	3,92%	3,88%	4,01%	3,49%	4,26%	4,46%

CUMUL	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
(en millions d'€)												
RECETTES foncières cumulées			5,56	6,41	12,76	25,04	35,04	45,04	55,04	73,04	91,04	109,04
DEPENSES cumulées		-14,30	-34,48	-54,69	-71,65	-95,13	-121,63	-150,27	-179,45	-208,65	-231,15	-253,65
<i>Dont Minoration foncière</i>						-1,00	-1,50	-2,00	-2,50	-2,50	-2,50	-2,50
TSE cumulée	10,03	24,13	38,28	52,57	65,89	76,89	86,89	95,89	104,89	113,89	122,89	131,89
Actualisation cumulée												
FCT & INV de l'EPF cumulé (D - R)	-0,47	-1,29	-2,23	-3,21	-4,38	-5,70	-7,13	-8,63	-10,20	-11,84	-13,57	-15,37
TOTAUX cumulés	9,56	8,54	7,14	1,08	2,62	1,10	-6,83	-17,97	-29,72	-33,57	-30,79	-28,10
SOLDES cumulés	9,56	8,54	7,14	1,08	2,62	1,10	-6,83	-17,97	-29,72	-33,57	-30,79	-28,10
Emprunts cumulés		8,36	17,28	26,86	32,41	38,41	48,41	56,41	64,41	72,41	80,41	88,41
Remboursements d'emprunts cumulés		-1,73	-4,76	-12,86	-19,39	-25,39	-32,45	-39,82	-47,99	-56,49	-64,49	-72,49
Frais financiers		-0,03	-0,15	-0,28	-0,48	-0,71	-1,24	-1,79	-2,33	-2,85	-3,38	-3,90
Produits financiers	0,01	0,04	0,14	0,23	0,26	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28
Dotation capital		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Solde tiers (4)	0,00	1,85	-6,10	5,08	11,43	6,43	5,43	5,93	4,93	3,93	4,93	3,93
TRÉSORERIE CUMULÉE	9,57	18,03	14,55	21,10	27,85	21,11	14,60	4,03	-9,43	-15,30	-12,04	-10,87

STOCKS		14,30	28,92	48,28	58,89	69,09	84,09	100,73	117,41	126,11	128,11	130,11
--------	--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------

Volume d'Activités		14,30	40,03	61,10	84,41	120,17	156,67	195,31	234,49	281,69	322,19	362,69
Frais de personnel / Volume d'Activités		6,00%	3,94%	3,92%	3,92%	3,53%	3,37%	3,25%	3,19%	3,08%	3,08%	3,10%
Frais FCT de l'EpF / Volume d'Activités		9,00%	5,55%	5,25%	5,19%	4,74%	4,55%	4,42%	4,35%	4,20%	4,21%	4,24%
Endettement / Stocks		46,35%	43,28%	28,99%	22,11%	18,84%	18,98%	16,46%	13,98%	12,62%	12,42%	12,23%

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° CA-2015-103

Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la Commune de Nieul-sur-Mer et la communauté d'agglomération de La Rochelle (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 entre la Commune de Nieul-sur-Mer, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;
- Dans ce cadre, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **28 DEC 2015**

La Préfète,


Christiane BARRET



Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la Commune de Nieul-sur-Mer et la communauté d'agglomération de La Rochelle (17)

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la **définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ses objectifs** : développer l'offre de logements locatifs sociaux suivant les objectifs du PLH dans un contexte de tension du marché foncier et immobilier. Soucieuse de pérenniser la vitalité de son centre-ville et particulièrement contrainte dans son développement par divers dispositifs réglementaires (PPRI), la commune de Nieul-Sur-Mer souhaiterait aujourd'hui **identifier les gisements fonciers et immobiliers à l'échelle de la zone agglomérée susceptibles de répondre à ses perspectives de développement.**

A terme, des **opérations d'habitat** pourront être développées sur ces gisements identifiés en cœur d'agglomération dans le but notamment de répondre aux besoins en logement de tous par une offre en logements locatifs sociaux. Cette offre en logements développée pourra ainsi répondre aux besoins des jeunes ménages rencontrant aujourd'hui des difficultés à s'installer sur le territoire communal en raison de la tension régnant sur le marché foncier et immobilier.

Cette démarche engagée avec l'EPF est ainsi en parfaite adéquation avec la politique de l'habitat de la communauté d'agglomération définie dans le Programme Local de l'Habitat qui prône notamment les opérations d'habitat en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation ou encore l'enjeu de la mixité sociale et intergénérationnelle.

La collectivité et l'EPF ont ainsi convenu dans le cadre de cette convention de définir un périmètre d'études au sein duquel une étude de gisements fonciers et immobiliers pourra être réalisée

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 6 000 000 d'euros (SIX MILLIONS D'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.

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15-...
D'ACTION FONCIERE POUR DES OPERATIONS EN DENSIFICATION DE
L'URBANISATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN**

ENTRE

LA COMMUNE DE NIEUL-SUR-MER

ET

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

Entre

la **Commune de Nieul-sur-Mer**, dont le siège est situé Rue de Beauregard – 17137 NIEUL-SUR-MER représentée par son maire, Monsieur Henri LAMBERT, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

La **Communauté d'Agglomération de La Rochelle**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **CdA** » ;

et

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

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Nieul-Sur-Mer fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre avec l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire 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 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 Nieul Sur Mer

Située dans le département de Charentes-Maritime, Nieul-Sur-Mer est une commune qui comptait 5712 habitants au dernier recensement de 2012. La croissance démographique reste modérée ces dernières années sur la commune (+0,4%/an entre 2007 et 2012). A titre de comparaison, la croissance démographique à l'échelle de la communauté d'agglomération de La Rochelle est très légèrement supérieure (0,6% sur la même période).

La croissance démographique de la commune de Nieul-Sur-Mer est uniquement portée par un solde migratoire excédentaire. La commune profite en effet de sa proximité avec La Rochelle et le littoral pour attirer des ménages ces dernières années. Le solde naturel est lui nul en raison du vieillissement marqué de la population ces dernières années. Ainsi, alors qu'en 2007, la part des personnes âgées de plus de 60 ans représentait 24,3%, en 2012, cette part était de 31,6%.

L'attractivité résidentielle de Nieul-Sur-Mer a généré une construction neuve relativement soutenue ces dernières années. Ainsi, 25 logements ont été construits en moyenne chaque année sur la commune entre 2007 et 2012. La faible part de logements vacants (4,7% du parc en 2012) traduit également une certaine tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale.

Sur un marché immobilier et foncier où la tension est forte, la part de logements locatifs sociaux se révèle faible à l'échelle communale (7,4% de l'ensemble du parc) et ne favorise ainsi pas la mixité sociale et intergénérationnelle. Toutefois, conformément aux objectifs du PLH qu'elle ambitionne de respecter, des programmes de logements locatifs sociaux ont été impulsés ces dernières années sur la commune.

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-ville et particulièrement contrainte dans son développement par divers dispositifs réglementaires (PPRI), la commune de Nieul-Sur-Mer souhaiterait aujourd'hui identifier les gisements fonciers et immobiliers à l'échelle de la zone agglomérée susceptibles de répondre à ses perspectives de développement.

A terme, des opérations d'habitat pourront être développées sur ces gisements identifiés en cœur d'agglomération dans le but notamment de répondre aux besoins en logement de tous par une offre en logements locatifs sociaux. Cette offre en logements développée pourra ainsi répondre aux besoins des

jeunes ménages rencontrant aujourd'hui des difficultés à s'installer sur le territoire communal en raison de la tension régnant sur le marché foncier et immobilier.

Cette démarche engagée avec l'EPF est ainsi en parfaite adéquation avec la politique de l'habitat de la communauté d'agglomération définie dans le Programme Local de l'Habitat qui prône notamment les opérations d'habitat en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation ou encore l'enjeu de la mixité sociale et intergénérationnelle.

La collectivité et l'EPF ont ainsi convenu dans le cadre de cette convention de définir un périmètre d'études au sein duquel une étude de gisements fonciers et immobiliers pourra être réalisée.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;

- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT : CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'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
- ◆ Encassement 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 1.1. — 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 porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique.

L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économe de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envoie des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

L'agglomération de La Rochelle connaît en effet un contexte de marché immobilier très tendu dont les principales raisons sont, notamment, une rareté des biens bâtis et des terrains ainsi que des prix élevés, un marché locatif élevé, une forte demande en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périphériques y compris en demande sociale.

C'est pour cette raison, à travers ses compétences, que la communauté d'agglomération de La Rochelle mène depuis de nombreuses années une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste.

Cela s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat encadrée et plus efficace.

En 6 années de PLH (2008 / 2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 330 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 600 logements sociaux ont ainsi été financés par la communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la CdA a engagé sa révision afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses encore plus appropriées face au desserrement résidentiel constaté depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par là même, elle entend agir à l'encontre d'un phénomène de vieillissement de la population sur la ville-centre comme sur les communes des première et deuxième couronnes mais également renverser la stagnation, quand ce n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en partie liées à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la CdA sont les suivants :

- **diversifier** l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- **intégrer** le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;
- **organiser** les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
- **assurer** le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements toutes catégories confondues ;
- **continuer** la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de **logements locatifs intermédiaires et d'accès abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni par privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur notre territoire ;**
- **définir et asseoir** le rôle et le positionnement de la CdA comme **pilote et fédérateur** des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du peuplement en créant, notamment, **un observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement.**

La CdA de La Rochelle s'engage par ailleurs à :

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

Article 1.2. — CLÔTURE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET « CHAMP PINSON »

Par la présente, la commune et l'EPF d'un commun accord résilient la convention CCA 17-1-006, signée le 21 juillet 2011 (annexe n° 1).

La Commune de Nieul-sur-Mer et l'EPF conviennent que tous les engagements financiers réalisés par l'EPF dans le cadre de cette précédente convention sont transférés en totalité sur la présente convention. De même, les frais d'actualisation subis par l'EPF au titre de la précédente convention resteront dus en cas de non-réalisation du projet dans les conditions prévues à la présente convention.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Pour chacun des sites issus des périmètres indiqués ci-dessous, la stratégie d'intervention sera élaborée en étroite collaboration avec la commune, afin d'engager une politique foncière durable visant à permettre à la commune de maîtriser la qualité de son urbanisation, sa production de logement, notamment social.

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

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

Dans un délai de 12 mois, un avenant à la convention intégrera dans le périmètre de la présente, les sites identifiés dans l'étude de gisements fonciers, en veille ou en réalisation foncière, afin de favoriser prioritairement la densification et le renouvellement urbain du tissu existant, à l'extension urbaine.

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 teinte verte sur la carte en annexe.

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

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

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

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

Projet 1 : Opération d'aménagement de Champ Pinson

Le périmètre intègre le secteur de Champ Pinson, pour permettre la réalisation d'une opération de logement comprenant 40% de logement locatifs sociaux. Sur ce périmètre, l'EPF a préparé un dossier de déclaration d'utilité publique comprenant une étude d'impact, qui pourra être déposée en Préfecture dès qu'il sera finalisé avec la commune.

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

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 6 000 000 € (SIX MILLIONS D'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 3 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 des indemnités d'expropriation.

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

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

4.2 - Evolution de la convention

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant. en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;

Projet

- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

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

4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. — Les études

Projet

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, 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/noitaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

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

La Collectivité et l'EPFI 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

Projet

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 passage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Projet

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

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce logement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

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

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informera la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien....

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

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

10.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

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

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

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. A ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. – Assurance

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACCOUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

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

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

La Collectivité respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans la présente :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien et les cofinancements d'études éventuels.

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

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités. La collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

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

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de vente distinguera :

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

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

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

- ♦ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;

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

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

⁽²⁾ Le *compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.*

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

Projet

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 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 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 : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. – RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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 de
Nioul Sur Mer
représentée par son Maire,

Henri LAMBERT

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

Philippe GRALL

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

Jean-François FOUNTAINE

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

Annexe n°1 : convention d'adhésion-projet n° CCA 17-11-006

Annexe n°2 : Convention cadre

Annexe n°3 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013

**CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET
« CHAMP PINSON »
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 17-09 - 001**

ENTRE

**LA COMMUNE
DE NIEUL-SUR-MER**

ET

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

Entre

la Commune de Nieul-sur-Mer, dont le siège est situé Rue de Beauregard – 17137 NIEUL-SUR-MER, représentée par son maire, Monsieur Henri LAMBERT, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 15 juin 2011,

Ci-après dénommée « la Commune » ;

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 – 18-22 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 Bureau n° B – 2011 – 05 en date du 28 juin 2011,

Ci-après dénommé « EPF FC » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Suite à l'adoption de son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 19 décembre 2008, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention cadre afin de conduire, sur le long terme et au bénéfice du développement durable du territoire communautaire, une politique foncière active en faveur du logement, notamment du logement social.

1
A.S.

Le PLH de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui s'organise autour d'objectifs, tant quantitatifs que qualitatifs, visant au maintien et au renforcement de la solidarité au sein de l'agglomération, tout en apportant des réponses diversifiées pour les besoins spécifiques, a identifié six axes d'intervention prioritaire :

- ◆ une plus grande maîtrise foncière ;
- ◆ la mixité sociale (dans les documents d'urbanisme) ;
- ◆ la réponse aux besoins en logements aidés en partenariat avec les organismes HLM ;
- ◆ la poursuite de la rénovation urbaine là où elle s'impose ;
- ◆ une intervention volontariste sur le parc ancien privé et public ;
- ◆ une concertation renforcée avec les promoteurs privés.

Pour répondre aux besoins d'une population de 170 000 habitants en 2020, le PLH s'est fixé comme objectif la production de 1 200 nouveaux logements annuellement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Ce faisant, le PLH a déterminé, commune par commune, des proportions obligatoires de réalisation de logements sociaux par opération, selon des critères particuliers, de façon à ce que :

- ◆ celles soumises aux lois SRU et DALO atteignent 20 % de logements sociaux en 2020 ;
- ◆ les autres disposent au minimum de 10 % environ de logements sociaux sur leur territoire.

Ainsi, l'objectif de production annuelle de logements sociaux au sens de la loi SRU s'établit à environ 420 unités, soit :

- ◆ 310 logements PLUS (y compris PLUS CD) et PLAI ;
- ◆ 90 logements locatifs PLS.

Ce PLH, ayant fait depuis l'objet d'adaptations par délibération du Conseil Communautaire du 24 janvier 2011, succède à celui adopté le 20 décembre 2002.

Les orientations fondamentales de ce dernier se déclinent dans le domaine de l'habitat, notamment à travers les objectifs suivants :

- ◆ favoriser la mise en œuvre de la mixité sociale ;
- ◆ promouvoir un développement urbain équilibré, grâce à la mixité des fonctions urbaines et à la diversité de l'offre d'habitat ;
- ◆ offrir à l'ensemble de la population un véritable droit au logement, aux services et aux équipements urbains.

La commune de Nieuil-sur-Mer s'inscrit dans cette démarche en ayant ouvert lors la révision du plan d'occupation des sols et sa transformation en plan local d'urbanisme une zone d'une douzaine d'hectares, à l'urbanisation en décidant d'en maîtriser la réalisation. Les constats, objectifs et orientations d'aménagement de cette zone figurent en annexe 3.

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 la mise en œuvre des objectifs du P.L.H. et de la prise en compte des orientations de développement durable dans le futur programme de constructions.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF PC le 5 novembre 2009 au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

2 30
64

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

Par la présente, la Commune adhère à la convention-cadre n° CC 17 - 009 - 001 ci-après annexée (annexe n°1) signée le 5 novembre 2009 entre l'EPF PC d'une part et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle d'autre part.

À ce titre, la Commune accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et œuvre pour la réalisation des objectifs définis aux articles 2 et 3 de la convention-cadre, à savoir :

- ◆ la réalisation des objectifs du P.L.H.,
- ◆ la constitution de réserves foncières,
- ◆ la densité minimum de 30 logements à l'hectare dans les opérations,
- ◆ la prise en compte du développement durable, notamment à travers le charte pour les opérations d'Aménagement et Construction Durables (annexe n°2)

ARTICLE 2. — L'OBJET DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

La présente convention a pour objet de définir les engagements réciproques que prennent la Commune et l'EPF PC pour la réalisation d'études, l'acquisition, 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 de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

Au vu des enjeux particuliers du territoire communal, des axes d'intervention de la Commune et des objectifs cités dans la convention-cadre, l'EPF PC et la Commune s'engagent dans un partenariat portant sur l'objectif d'assurer la maîtrise foncière des terrains de la zone urbanisable afin de permettre de répondre aux objectifs du PLH communautaire et des orientations d'aménagement du PLU (annexe 3)

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE ET LES MODALITÉS D'INTERVENTION (annexe n°4)

La Commune convient de retenir la zone AUD du secteur de Champ Pinson comme périmètre à enjeux (cf. PLU en vigueur).

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet, l'EPF PC intervient en phase de réalisation foncière sur cette zone.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage du PLU en vigueur sont annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès la signature et l'acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque et constante de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des tiers, 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 ces opérations dans le respect des objectifs du PLH et des orientations d'aménagement du PLU
- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables

3
64

- ◆ conduire l'opération en :
 - effectuant la procédure d'aménagement (ZAC, lotissements...) dans les 2 ans suivants la signature de la présente convention ;
 - déterminant le programme de l'opération dans les 2 ans suivants la signature de la présente convention ;
 - choisissant, le cas échéant, le ou les opérateurs dans le cadre d'une mise en concurrence préalable à la cession des terrains après avis favorable du Conseil Municipal ;
 - déposant, dans le cas d'une opération menée en régie, les autorisations d'urbanisme nécessaires au démarrage des travaux dans les 3 ans suivants la cession des terrains.
- ◆ solliciter la CDA en vue de déléguer le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention sur la durée de la présente convention ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble du territoire de la commune avec le logiciel « Droit de Cité » ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC le règlement d'urbanisme et ses évolutions dans les périmètres d'intervention et 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 présomption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'amélioration du projet fondant la décision de présomption ;
- ◆ à faire état 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 exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ acheter elle-même ou la faire acheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 8 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 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 Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de présomption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, 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 précitées dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

- ◆ L'EPF PC assurera en collaboration avec la Commune :
 - ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les études liées à une procédure de DUP ;
 - ◆ les acquisitions soit, à l'amiable, soit par préemption ou soit par expropriation, des biens situés sur les périmètres de l'intervention ;

4 SD
AN

- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à (aux) l'opérateur(s) désigné(s), dans les conditions arrêtées conjointement avec la commune ;
- ◆ l'information de la Commune et de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune et à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ETUDES

Les études réalisées par l'EPF PC sous sa maîtrise d'ouvrage 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'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

ARTICLE 6. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2 de la présente convention, l'EPF PC procédera, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles inclus dans le périmètre de réalisation foncière figurant dans l'annexe n°4.

L'EPF PC rappelle qu'il s'est engagé par ailleurs à tenir informé en temps réel, la Commune et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle de l'ensemble des acquisitions qu'il serait amené à effectuer sur le territoire communal.

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 France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC transmettra à la Commune les copies des attestations notariées des acquisitions 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 PC et la Commune conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune s'engage à informer l'EPF PC de toutes les opportunités de cession, dans la mesure où elle est à l'initiative.

L'EPF PC s'engagea des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un bien qu'il a écrit (courrier) du Maire de la Commune ou de son représentant sur les conditions techniques et financières pour les biens situés en périmètre de réalisation foncière.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisi par courrier. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

AN SD

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain et en ZAD

Pour l'exercice du droit de préemption urbain et en ZAD, la Commune demandera à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle de déléguer 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.212-2, L.300-1, L.300-4, L.213-2 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 délégation des droits de préemption pour la durée de la présente convention s'effectuera de manière totale sur le périmètre de réalisation foncière.

La Commune :

- transmettra à l'EPF PC et à la CDA au plus tard dans les huit jours après réception en main, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) concernant un bien relevant 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 le cas échéant.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demandera 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 ou fax avec le maire de la Commune ou son représentant.

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'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra s'appuyer sur un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à 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 un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition actiבלe n'a pas abouti et que les délais impartis au projet nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC, en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF 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. À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable 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 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.

20/07

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

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'étant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement mis à disposition de la Commune.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°5 de la présente convention.

ARTICLE 8. — LA DÉMARCHÉ 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'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes et du prix de cession prévus dans la convention-cadre et la présente convention d'adhésion-projet.

La cession à toute autre personne physique ou morale que la Commune, 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) cessionnaire(s).

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

En tant que de besoin, la Commune ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Commune seront établies conjointement par l'EPF PC et la Commune sur la base :

- des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune.

Les 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. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le ou les cessionnaire(s). Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du ou des tiers.

En cas de non respect des engagements mentionnés dans l'article 4.2 de la présente convention et repris pour établir les modalités et conditions de cession dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Commune réintégrera l'EPF PC conformément aux dispositions prévues à ce même article.

8.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF PC 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 PC.

Art 7 SD

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.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme de l'ensemble des coûts directs supportés par l'EPFF PC et des frais de structure, auxquels les recettes sont déduites (dépendances et recettes faisant l'objet d'une actualisation).

ARTICLE 9. — 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'EPFF PC 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'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code Général des Collectivités Territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, 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 BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont couronné à court, 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.

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le zozaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001603201 77 ouvert au nom de l'EPFF PC.

ARTICLE 10. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 11.2) réalisera le bilan d'exécution annuel. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPFF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la convention-cadre. Ces constatations seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis, l'exécution de la convention d'adhésion-projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 15.

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'EPFF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis, la convention d'adhésion-projet sera résiliée 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'EPFF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 11. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la convention-cadre et des conventions opérationnelles.

11.1. Rappel des modalités de pilotage de la convention-cadre

En adhérent à la convention-cadre, la Commune est associée au « comité de pilotage cadre » regroupant la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, l'EPFF PC, les communes adhérentes et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est présidé par le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ou son représentant, et l'EPFF PC en assure le secrétariat.

8 SD
AC

Il se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, soit de l'EPFF PC pour :

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

11.2. Les modalités de pilotage de la convention d'adhésion-projet

L'EPFF PC et la Commune conviennent qu'au-delà du suivi technique et financier de l'intervention de l'EPFF PC, il importe de pouvoir s'assurer de la conformité des opérations effectuées sur le site avec les objectifs de la convention et de mettre en place un dispositif de suivi-capitalisation permettant de décrire l'opération au fur et à mesure de son déroulement.

Un « comité de pilotage projet » associant la Commune et l'EPFF PC est donc instauré pour assurer ce rôle. Il est présidé par le Maire ou son représentant, et associe l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il pourra s'appuyer sur le travail d'un groupe technique associant les différents services des partenaires.

Il se réunit en fonction des besoins, à minima pour lancer et élaborer la démarche de projet et à la fin de chacune des différentes phases d'intervention de l'EPFF PC.

ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune 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'EPFF PC.

L'EPFF 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'ils contiennent.

En fin de mission, l'EPFF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référéntiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

13.1. L'engagement financier de l'EPFF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPFF PC au titre de la présente convention est plafonné à un encours de 5.000.000 €.

Il comprend la participation de l'EPFF PC 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'EPFF PC répercutera le montant des dépenses engagées sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté, ou dans le cas où l'action de l'EPFF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, le répercutera directement à la commune.

13.2. L'engagement financier de la Commune

La commune s'engage au rachat par elle-même ou par un ou plusieurs opérateur(s) de son choix, après consultation préalable, des biens acquis par l'EPFF PC dans les conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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 et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

64 9 SD

Les emprunts contractés par l'EPPF PC pour la mise en œuvre de la présente convention seront garantis par la Commune.

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

ARTICLE 14. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

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

L'EPPF PC répartira le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 10 ans maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des imposables acquis par l'EPPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition.

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

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune ou par le (ou les) opérateur(s) de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPPF PC conformément aux engagements pris dans l'article 4.2 de la présente convention, quant à la réalisation de l'opération prévue.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

ARTICLE 16. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPPF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPPF 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'EPPF PC, la Commune est tenue de rembourser les dépenses et frais acquies par l'EPPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition par l'EPPF PC, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPPF PC aux conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les trois parties.

ARTICLE 17. — CONTENTIEUX

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

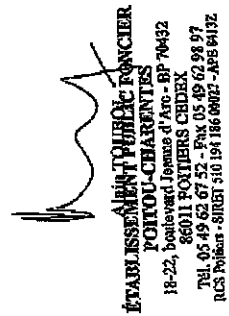
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Néel sur Mer, le 21 juillet 2011 en 4 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire,


Pour le Maire,
M. Alain Delégué,
Appointé Délégué

L'établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,


ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
POITOU-CHARENTES
18-22, boulevard Jeanne d'Arc - BP 70432
86011 FOITIERS CEDEX
Tél. 05 49 62 67 52 - Fax 05 49 62 98 97
RCS Poitiers - SIRET 310 194 186 0007 - APE 6413Z

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
n° 2011 - 14 du 6 juillet 2011

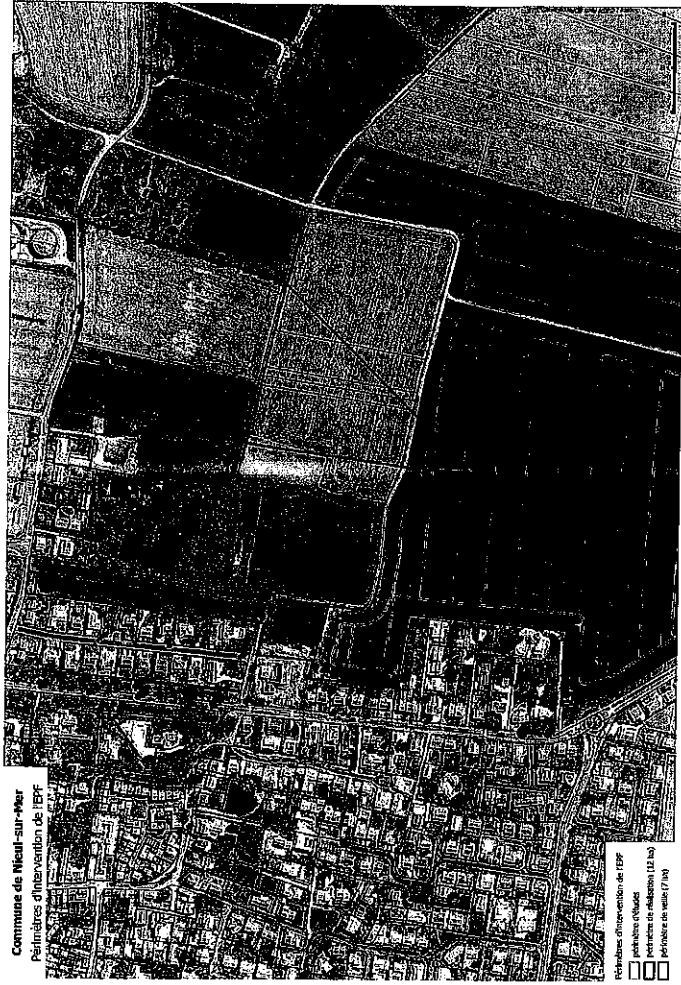
Annexe n°1 : Convention-cadre relative à la politique de l'habitat

Annexe n°2 : Charte Aménagement et Construction Durables

Annexe n°3 : Orientations d'aménagement du PLU concernant le périmètre d'intervention

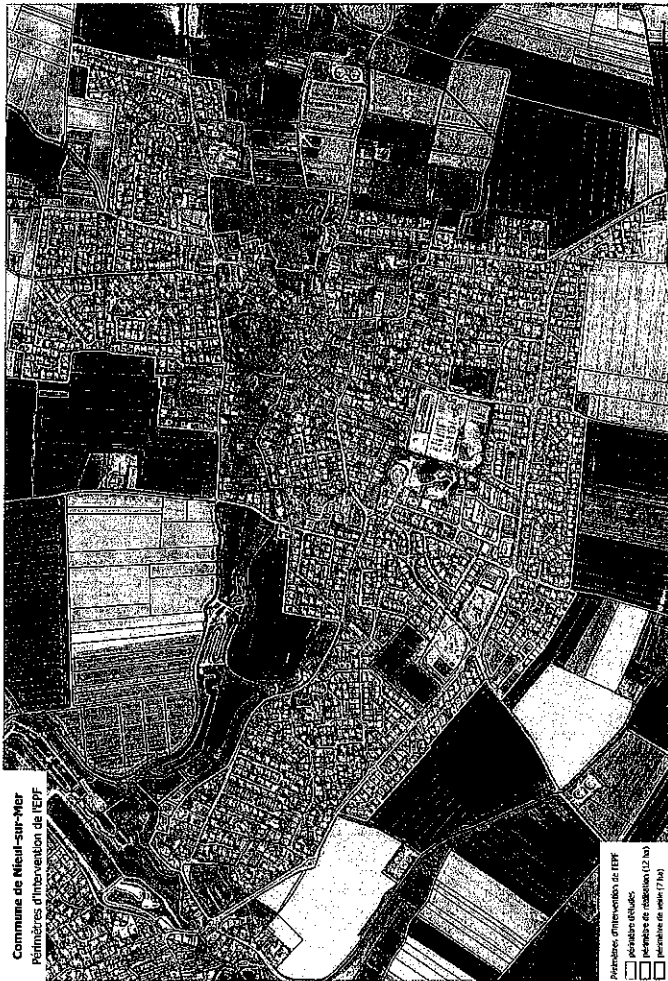
Annexe n°4 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention

Annexe n°5 : Condition de gestion des biens mis en réserve



Commune de Niell-sur-Arre
Périmètres d'intervention de l'EPF

- Périmètres d'intervention de l'EPF
- parcelles à vendre
- parcelles à acheter (12 ha)
- parcelles de moins de 1 ha



Commune de Misl-sur-Mer
Parcelles d'intervention de l'EPF

- Parcelles d'intervention de l'EPF
- Parcelles d'habitat
- Parcelles de culture (12 ha)
- Parcelles de bois (7 ha)

**Le Recteur de l'académie de LIMOGES
Chancelier des universités,**

Rectorat
Secrétariat général
Service des Affaires
Juridiques

- VU le code de l'éducation, et notamment son article D220-20,
- VU le décret n°85-899 du 21 août 1985 modifié, portant déconcentration de certaines opérations de gestion du personnel relevant du Ministère de l'Education Nationale,
- VU le décret du 10 septembre 2015 portant nomination de Pierre-Yves DUWOYE , en qualité de recteur de l'académie de LIMOGES,
- VU l'arrêté ministériel du 31 mars 2014, portant nomination de Mme Valérie BENEZIT dans l'emploi de secrétaire générale d'administration scolaire et universitaire en qualité d'adjointe au secrétaire général de l'académie, directrice des relations et des ressources humaines,
- VU l'arrêté ministériel du 30 janvier 2015 portant nomination de Monsieur Vincent DENIS en qualité de secrétaire général de l'académie de Limoges à compter du 1er février 2015;
- Vu l'arrêté du 16 septembre 2015 du préfet de la Corrèze portant délégation de signature à Monsieur Pierre-Yves DUWOYE, recteur de l'académie de Limoges,
- Vu l'arrêté du 17 septembre 2015 du préfet de la Creuse portant délégation de signature à Monsieur Pierre-Yves DUWOYE, recteur de l'académie de Limoges,
- Vu l'arrêté du 21 septembre 2015 du préfet de la Haute Vienne portant délégation de signature à Monsieur Pierre-Yves DUWOYE, recteur de l'académie de Limoges,
- Vu le projet d'arrêté du préfet de région AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES portant délégation de signature à Monsieur Pierre-Yves DUWOYE, recteur de l'académie de Limoges

ARRETE :

ARTICLE 1^{er} :

Délégation de signature est donnée à Monsieur Vincent DENIS, secrétaire général de l'académie de Limoges, à effet de signer tous arrêtés, actes, décisions et correspondances dans la limite des compétences attribuées au recteur de l'académie.

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS, secrétaire général de l'académie, délégation de signature est donnée à Mme Valérie BENEZIT, adjointe au secrétaire général de l'académie, directrice des relations et des ressources humaines et à M. Joël RAVAILLE, adjoint au secrétaire général, responsable du département d'analyse de gestion et d'administration de données.

ARTICLE 2 :

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS, secrétaire général de l'académie, de Mme Valérie BENEZIT, secrétaire générale adjointe, directrice des ressources humaines et de M. Joël RAVAILLE, adjoint au secrétaire général, responsable du département d'analyse de gestion et d'administration de données, délégation de signature est donnée à :

- M. Jean-Claude COUTY attaché principal d'administration, responsable de la division des personnels enseignants titulaires, pour les actes relatifs à la gestion des personnels enseignants du second degré, des personnels d'éducation et d'orientation et pour les actes relatifs à la gestion des congés longs des enseignants du 1^{er} degré.
- Mme Lise BANDRY, attachée d'administration, responsable de la division du personnel administratif titulaire, pour les actes relatifs à la gestion des personnels ouvriers, techniques, de laboratoire, médicaux, sociaux, de santé et des ITRF.
- Mme Sylvie SEIGNE, attachée d'administration, responsable de la division chargée du remplacement des personnels enseignants et administratifs, pour les actes relatifs les actes relatifs à la gestion des personnels non titulaires, des titulaires remplaçants et des allocataires de l'aide au retour à l'emploi.
- Mme Pascale RIEUX, attachée principale d'administration, responsable de la division des examens et concours, pour les actes relatifs à la gestion des examens et concours, et dans la limite de ceux figurant à l'annexe du présent arrêté ;
- Mme Corinne GRIZON, attachée principale d'administration, responsable de la division des moyens et de l'organisation scolaire, pour les actes relatifs à la gestion des personnels de l'enseignement privé, et relatifs aux actions pédagogiques, et dans la limite de ceux figurant à l'annexe du présent arrêté.
- Mme Marlène ALEXANDRE-BURBAUD, attachée principale d'administration, responsable de division, pour les actes figurant à l'annexe du présent arrêté.

ARTICLE 3.-

La présente délégation est accordée sans préjudice des compétences détenues par des agents habilités par note interne à signer des actes ne faisant pas grief et notamment : notes interprétatives, décisions confirmatives, mesures d'organisation interne du service, actes déclaratifs ou réconfortifs, convocations.

La présente délégation ne s'oppose pas à ce que, dans l'hypothèse où un texte réglementaire ou législatif prévoit que le recteur puisse désigner un agent pour le représenter au siège d'un organe délibérant ou consultatif, cet agent, dûment mandaté, puisse exercer, au nom du recteur, sa voix délibérative et signer tout document lié à la séance de l'organe ou au compte rendu des débats.

ARTICLE 4.-

Les dispositions antérieures au présent arrêté sont abrogées. Le présent arrêté entrera en vigueur le lendemain de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de Région.

ARTICLE 5.-

Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Limousin.

Fait à Limoges, le 6 Janvier 2016

Le Recteur


Pierre-Yves DUWOYE

ANNEXE

- Liste des actes relatifs à la gestion des personnels enseignants du second degré, de direction et d'inspection, d'éducation et d'orientation, ouvriers, techniques, de laboratoire, médicaux, sociaux, de santé et des ITRF, susceptibles d'être signés par les responsables des divisions de personnels dans la limite de leurs attributions :

- Congé de maladie ordinaire
- Congé pour accident de service
- CLM-CLD – temps partiel thérapeutique
- Congé parental
- Congé de maternité, de paternité et d'adoption
- Congé de formation
- Temps partiel
- Allègement de service pour raison médicale
- Avancement d'échelon et de grade
- Attestation des états de services
- Contrat des personnels non enseignants et PACTE
- Contrat des assistants étrangers
- contrat des apprentis
- Attestation destinée à pôle emploi
- Attestation de salaire pour le paiement des indemnités journalières
- Notification d'admission aux allocations d'aide au retour à l'emploi
- Frais de changement de résidence
- Congé de formation syndicale
- Bonifications d'ancienneté
- Autorisation d'ouverture, de versement et de prélèvement du compte épargne temps
- Autorisations spéciales d'absence
- Autorisation de cumul de rémunérations et d'activités
- Actes relatifs à la procédure disciplinaire et les sanctions
- Affectation sur poste adapté
- Titularisation (sauf refus)
- Affectation
- Reclassement
- Cessation définitive de fonction (sauf sanction disciplinaire)
- Relevé de situation individuel
- Actes relatifs aux visites médicales et à l'aptitude aux fonctions
- Les arrêtés de radiation des cadres
- contrat des agents non titulaires enseignants, d'éducation et d'orientation
- La gestion des personnels de direction et d'inspection
- La prise en charge des vacances pour l'accompagnement éducatif
- les propositions et décisions relatives à l'indemnité de départ volontaire

- Liste des actes relatifs à la gestion des examens et concours susceptibles d'être signés par Mme Pascale RIEUX, responsable de la division des examens et concours :

- Rejet des dossiers non recevables d'inscription aux examens et concours
- Attestations de réussite aux examens
- Reconnaissance de niveaux d'études
- Recrutement de vacataires (214)
- Convocations des jurys d'examens et de concours, et des membres des commissions de choix de sujets et correction
- Certificats de non-divulgaration
- Circulaires relatives à l'organisation des examens
- Décisions de recevabilité des dossiers VAE et attestations de dispense d'épreuves
- notification des relevés de décisions de jury de VAE
- Actes relatifs à l'organisation des examens
- Actes relatifs à l'ouverture des concours
- Actes relatifs à la désignation des jurys d'examen

- convocations des enseignants stagiaires dans le cadre de la titularisation 1D et 2D
 - réponses aux demandes de dérogation de passage d'épreuve ou de durée de stage
 - réponses aux demandes de rectification de notes
 - relevé de note du CAFIPEMF et du CAPA-SH
 - courriers d'annulation définitive d'inscription à un examen ou un concours
 - décisions relatives aux aménagements d'épreuves
 - actes relatifs au positionnement
- Liste des actes relatifs à la gestion des personnels de l'enseignement privé susceptibles d'être signés par Mme Corinne GRIZON, responsable de la division des moyens et de l'organisation scolaire :
 - Congés de maladie
 - Accords CLM-CLD - mi-temps thérapeutique
 - Congés parentaux
 - Congés de maternité, de paternité et d'adoption
 - Avancements d'échelon
 - Avancements de grade
 - Reclassements
 - Retraites
 - Congés de fin d'activité
 - Cessations progressives d'activité
 - Temps partiels
 - Etablissements des droits à changement de résidence
 - Affectations des délégués auxiliaires
 - Suppléances
 - Autorisations d'absence
 - Arrêtés relatifs aux actions pédagogiques
- Liste des susceptibles d'être signés par Mme Marlène ALEXANDRE-BURBAUD, responsable de division :
 - Actes et décisions relatifs à la gestion des accidents de service et maladies professionnelles (tous personnels sauf personnels de l'enseignement du premier degré)
 - Attestation de liaison inter régimes
 - Certificat d'exercice
 - Etat des services pour affiliations rétroactives
 - autres actes relatifs aux pensions de la compétence rectorale : préliquidations, estimations, radiation des cadres (1^{er} degré) ...
 - Estimation indicative globale
 - Etats IRCANTEC
 - actes relatifs à la gestion des congés longs et des retraites pour invalidité des personnels du 1^{er} et du second degré
 - actes relatifs à la gestion de l'action sociale en faveur des personnels
 - actes relatifs à la gestion du FIPHFP



MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE,
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE

Le Recteur de l'académie de LIMOGES, Chancelier des universités,

Secrétariat Général
Service des Affaires Juridiques
SAJ/EL

- VU le code de l'éducation ;
- VU la loi organique n° 2001-692 du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances ;
- VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- VU le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique, et l'ensemble des textes qui l'ont modifié ;
- VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;
- VU le décret n° 2004-15 du 7 janvier 2004 portant code des marchés publics et son article 20 ;
- VU le décret n° 99-89 du 8 février 1999 pris pour l'application de l'article 3 du décret du 11 février 1998 ;
- VU le décret du 10 septembre 2015 portant nomination de Pierre-Yves DUWOYE , en qualité de recteur de l'académie de LIMOGES,
- VU l'arrêté du 7 janvier 2003 portant règlement de comptabilité pour la désignation des ordonnateurs secondaires et de leurs délégués en ce qui concerne le budget de la jeunesse et de l'enseignement scolaire et le budget de l'enseignement supérieur ;
- VU l'arrêté ministériel du 31 mars 2014 portant nomination de Mme Valérie BENEZIT en qualité d'adjointe au secrétaire général de l'académie, directrice des ressources humaines ;
- VU l'arrêté ministériel du 30 janvier 2015 portant nomination de Monsieur Vincent DENIS en qualité de secrétaire général de l'académie de Limoges à compter du 1^{er} février 2015;
- Vu le projet d'arrêté du préfet de région AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES portant délégation de signature à Monsieur Pierre-Yves DUWOYE, recteur de l'académie de Limoges en tant que responsable de budget opérationnel de programme régional (RBOP) et responsable d'unité opérationnelle (RUO) ;

ARRETE :

ARTICLE 1^{er}.

Subdélégation de signature est donnée à Monsieur Vincent DENIS, secrétaire général de l'académie de LIMOGES aux fins de signer tous les actes relatifs à la mission d'ordonnateur secondaire du budget de l'Education nationale, de l'enseignement supérieur

et de la recherche, et de la chancellerie de l'université, pour les opérations portées sur les arrêtés préfectoraux.

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS secrétaire général de l'académie, délégation de signature est donnée à Mme Valérie BENEZIT, adjointe au secrétaire général de l'académie, directrice des ressources humaines et à M. Joël RAVAILLE, adjoint au secrétaire général, responsable du département d'analyse de gestion et d'administration de données.

ARTICLE 2

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS, la subdélégation sera exercée par :

– pour les opérations prévues au titre II :

- M. Jean-Claude COUTY attaché principal d'administration, responsable de la division des personnels enseignants titulaires, dans la limite de ses attributions au sein des programmes Enseignement scolaire public du second degré (141), Soutien de la politique de l'Education nationale (214) et Vie de l'élève (230).

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Jean-Claude COUTY la subdélégation sera exercée par Mmes Catherine ROUMANIE et Isabelle PORTE, attachées d'administration, dans la limite de leurs attributions.

- Mme Lise BANDRY, attachée d'administration, responsable de la division du personnel administratif titulaire, dans la limite de ses attributions au sein des programmes Enseignement scolaire public du second degré (141), Soutien de la politique de l'Education nationale (214) et Vie de l'élève (230).
- Mme Sylvie SEIGNE, attachée d'administration, responsable de la division chargée du remplacement des personnels enseignants et administratifs, dans la limite de ses attributions au sein des programmes Enseignement scolaire public du second degré (141), Soutien de la politique de l'Education nationale (214) et Vie de l'élève (230).
- Mme Corinne GRIZON, attachée principale d'administration, responsable de la division des moyens et de l'organisation scolaire, dans la limite de ses attributions au sein des programmes Enseignement privé du premier et du second degrés (139), Enseignement scolaire public du premier degré (140), Enseignement scolaire public du second degré (141) et Vie de l'élève (230).

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Corinne GRIZON la subdélégation sera exercée par Mme Valérie DUPERTUIS, attachée principale d'administration, et Marylène VALAGEAS, attachée d'administration, dans la limite de leurs attributions.

- Mme Marie-Emmanuelle MASDUPUY, attachée d'administration, coordonnatrice académique paye.

– pour les opérations du titre II et des titres III – V et VI :

- Mme Chantal SOUBRIER, attachée principale d'administration, responsable de division, dans la limite de ses attributions au sein des programmes Enseignement privé du premier et du second degrés (139), Enseignement scolaire public du premier degré (140), Enseignement scolaire public du second degré (141), Formations supérieures et recherche universitaire (150), Recherches scientifiques et technologiques pluridisciplinaires (172), Soutien de la politique de l'Education nationale (214), Vie de

l'élève (230) et Vie de l'étudiant (231), Entretien des bâtiments de l'Etat (309) et Moyens mutualisés des administrations déconcentrées (333).

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Chantal SOUBRIER, la subdélégation sera exercée par Madame LAYEMAR-COURIVAUT Eldine, secrétaire d'administration de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur.

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Chantal SOUBRIER, la subdélégation sera exercée par M. Eric DEBOUDT, secrétaire d'administration de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur dans la limite de ses attributions.

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Chantal SOUBRIER, la subdélégation sera exercée seulement en ce qui concerne la certification du service fait par :

- Sébastien Terrasson
 - Stéphanie DUPRAZ
 - Anne-Sophie Calvet
 - Eldine Courivault
-
- Mme Pascale RIEUX, attachée principale d'administration, responsable de la division des examens et concours, dans la limite de ses attributions, au sein des titres II hors PSOP et III - programme Soutien de la politique de l'éducation nationale (214), et à l'exception des dépenses d'un montant supérieur à 5000 euros.
 - Madame Marlène ALEXANDRE-BURBAUD, attachée principale d'administration, responsable de division, dans la limite de ses attributions sur les BOP 214,139,140,141,230, 231 et 150.
 - Mme Florence GROUSSAUD, attachée principale d'administration, dans la limite de ses attributions au sein du titre II hors PSOP et III – du programme Soutien de la politique de l'Education nationale (214), et à l'exception des dépenses d'un montant supérieur à 750 euros.
 - Mme Corinne GRIZON, attachée principale d'administration, dans la limite de ses attributions au sein du titre II hors PSOP et III – du programme Soutien de la politique de l'Education nationale (214).
 - Mme Marie-Emmanuelle MASDUPUY, attachée d'administration, coordonnatrice académique paye, pour l'ordonnancement des recettes non fiscales sur l'ensemble des BOP concernés par les arrêtés préfectoraux.

ARTICLE 3.-

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS, de Mme Valérie BENEZIT et de M. Joël RAVAILLE, la subdélégation sera exercée par Mme Chantal SOUBRIER, attachée principale d'administration, responsable de division pour la mise en place des crédits (AE/CP) concernant l'ensemble des BOP.

ARTICLE 4.-

Les dispositions antérieures au présent arrêté sont abrogées. Le présent arrêté entrera en vigueur au lendemain de la publication de l'arrêté préfectoral de délégation en matière d'ordonnancement secondaire.

ARTICLE 5.-

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Fait à Limoges, le 6 janvier 2016

Le Recteur



Pierre-Yves DUWOYE

**Le Recteur de l'académie de LIMOGES
Chancelier des universités,**

Rectorat
Secrétariat général
Service des Affaires
Juridiques

- VU le code de l'éducation, et notamment son article D220-20,
- VU le décret n°85-899 du 21 août 1985 modifié, portant déconcentration de certaines opérations de gestion du personnel relevant du Ministère de l'Education Nationale,
- VU le décret du 10 septembre 2015 portant nomination de Pierre-Yves DUWOYE , en qualité de recteur de l'académie de LIMOGES,
- VU l'arrêté ministériel du 31 mars 2014, portant nomination de Mme Valérie BENEZIT dans l'emploi de secrétaire générale d'administration scolaire et universitaire en qualité d'adjointe au secrétaire général de l'académie, directrice des relations et des ressources humaines,
- VU l'arrêté ministériel du 30 janvier 2015 portant nomination de Monsieur Vincent DENIS en qualité de secrétaire général de l'académie de Limoges à compter du 1er février 2015;
- Vu l'arrêté du 16 septembre 2015 du préfet de la Corrèze portant délégation de signature à Monsieur Pierre-Yves DUWOYE, recteur de l'académie de Limoges,
- Vu l'arrêté du 17 septembre 2015 du préfet de la Creuse portant délégation de signature à Monsieur Pierre-Yves DUWOYE, recteur de l'académie de Limoges,
- Vu l'arrêté du 21 septembre 2015 du préfet de la Haute Vienne portant délégation de signature à Monsieur Pierre-Yves DUWOYE, recteur de l'académie de Limoges,
- Vu le projet d'arrêté du préfet de région AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES portant délégation de signature à Monsieur Pierre-Yves DUWOYE, recteur de l'académie de Limoges

ARRETE :

ARTICLE 1^{er} :

Délégation de signature est donnée à Monsieur Vincent DENIS, secrétaire général de l'académie de Limoges, à effet de signer tous arrêtés, actes, décisions et correspondances dans la limite des compétences attribuées au recteur de l'académie.

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS, secrétaire général de l'académie, délégation de signature est donnée à Mme Valérie BENEZIT, adjointe au secrétaire général de l'académie, directrice des relations et des ressources humaines et à M. Joël RAVAILLE, adjoint au secrétaire général, responsable du département d'analyse de gestion et d'administration de données.

ARTICLE 2 :

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS, secrétaire général de l'académie, de Mme Valérie BENEZIT, secrétaire générale adjointe, directrice des ressources humaines et de M. Joël RAVAILLE, adjoint au secrétaire général, responsable du département d'analyse de gestion et d'administration de données, délégation de signature est donnée à :

- M. Jean-Claude COUTY attaché principal d'administration, responsable de la division des personnels enseignants titulaires, pour les actes relatifs à la gestion des personnels enseignants du second degré, des personnels d'éducation et d'orientation et pour les actes relatifs à la gestion des congés longs des enseignants du 1^{er} degré.
- Mme Lise BANDRY, attachée d'administration, responsable de la division du personnel administratif titulaire, pour les actes relatifs à la gestion des personnels ouvriers, techniques, de laboratoire, médicaux, sociaux, de santé et des ITRF.
- Mme Sylvie SEIGNE, attachée d'administration, responsable de la division chargée du remplacement des personnels enseignants et administratifs, pour les actes relatifs les actes relatifs à la gestion des personnels non titulaires, des titulaires remplaçants et des allocataires de l'aide au retour à l'emploi.
- Mme Pascale RIEUX, attachée principale d'administration, responsable de la division des examens et concours, pour les actes relatifs à la gestion des examens et concours, et dans la limite de ceux figurant à l'annexe du présent arrêté ;
- Mme Corinne GRIZON, attachée principale d'administration, responsable de la division des moyens et de l'organisation scolaire, pour les actes relatifs à la gestion des personnels de l'enseignement privé, et relatifs aux actions pédagogiques, et dans la limite de ceux figurant à l'annexe du présent arrêté.
- Mme Marlène ALEXANDRE-BURBAUD, attachée principale d'administration, responsable de division, pour les actes figurant à l'annexe du présent arrêté.

ARTICLE 3.-

La présente délégation est accordée sans préjudice des compétences détenues par des agents habilités par note interne à signer des actes ne faisant pas grief et notamment : notes interprétatives, décisions confirmatives, mesures d'organisation interne du service, actes déclaratifs ou réconfortifs, convocations.

La présente délégation ne s'oppose pas à ce que, dans l'hypothèse où un texte réglementaire ou législatif prévoit que le recteur puisse désigner un agent pour le représenter au siège d'un organe délibérant ou consultatif, cet agent, dûment mandaté, puisse exercer, au nom du recteur, sa voix délibérative et signer tout document lié à la séance de l'organe ou au compte rendu des débats.

ARTICLE 4.-

Les dispositions antérieures au présent arrêté sont abrogées. Le présent arrêté entrera en vigueur le lendemain de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de Région.

ARTICLE 5.-

Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Limousin.

Fait à Limoges, le 6 Janvier 2016

Le Recteur


Pierre-Yves DUWOYE

ANNEXE

- Liste des actes relatifs à la gestion des personnels enseignants du second degré, de direction et d'inspection, d'éducation et d'orientation, ouvriers, techniques, de laboratoire, médicaux, sociaux, de santé et des ITRF, susceptibles d'être signés par les responsables des divisions de personnels dans la limite de leurs attributions :

- Congé de maladie ordinaire
- Congé pour accident de service
- CLM-CLD – temps partiel thérapeutique
- Congé parental
- Congé de maternité, de paternité et d'adoption
- Congé de formation
- Temps partiel
- Allègement de service pour raison médicale
- Avancement d'échelon et de grade
- Attestation des états de services
- Contrat des personnels non enseignants et PACTE
- Contrat des assistants étrangers
- contrat des apprentis
- Attestation destinée à pôle emploi
- Attestation de salaire pour le paiement des indemnités journalières
- Notification d'admission aux allocations d'aide au retour à l'emploi
- Frais de changement de résidence
- Congé de formation syndicale
- Bonifications d'ancienneté
- Autorisation d'ouverture, de versement et de prélèvement du compte épargne temps
- Autorisations spéciales d'absence
- Autorisation de cumul de rémunérations et d'activités
- Actes relatifs à la procédure disciplinaire et les sanctions
- Affectation sur poste adapté
- Titularisation (sauf refus)
- Affectation
- Reclassement
- Cessation définitive de fonction (sauf sanction disciplinaire)
- Relevé de situation individuel
- Actes relatifs aux visites médicales et à l'aptitude aux fonctions
- Les arrêtés de radiation des cadres
- contrat des agents non titulaires enseignants, d'éducation et d'orientation
- La gestion des personnels de direction et d'inspection
- La prise en charge des vacances pour l'accompagnement éducatif
- les propositions et décisions relatives à l'indemnité de départ volontaire

- Liste des actes relatifs à la gestion des examens et concours susceptibles d'être signés par Mme Pascale RIEUX, responsable de la division des examens et concours :

- Rejet des dossiers non recevables d'inscription aux examens et concours
- Attestations de réussite aux examens
- Reconnaissance de niveaux d'études
- Recrutement de vacataires (214)
- Convocations des jurys d'examens et de concours, et des membres des commissions de choix de sujets et correction
- Certificats de non-divulgaration
- Circulaires relatives à l'organisation des examens
- Décisions de recevabilité des dossiers VAE et attestations de dispense d'épreuves
- notification des relevés de décisions de jury de VAE
- Actes relatifs à l'organisation des examens
- Actes relatifs à l'ouverture des concours
- Actes relatifs à la désignation des jurys d'examen

- convocations des enseignants stagiaires dans le cadre de la titularisation 1D et 2D
 - réponses aux demandes de dérogation de passage d'épreuve ou de durée de stage
 - réponses aux demandes de rectification de notes
 - relevé de note du CAFIPEMF et du CAPA-SH
 - courriers d'annulation définitive d'inscription à un examen ou un concours
 - décisions relatives aux aménagements d'épreuves
 - actes relatifs au positionnement
- Liste des actes relatifs à la gestion des personnels de l'enseignement privé susceptibles d'être signés par Mme Corinne GRIZON, responsable de la division des moyens et de l'organisation scolaire :
 - Congés de maladie
 - Accords CLM-CLD - mi-temps thérapeutique
 - Congés parentaux
 - Congés de maternité, de paternité et d'adoption
 - Avancements d'échelon
 - Avancements de grade
 - Reclassements
 - Retraites
 - Congés de fin d'activité
 - Cessations progressives d'activité
 - Temps partiels
 - Etablissements des droits à changement de résidence
 - Affectations des délégués auxiliaires
 - Suppléances
 - Autorisations d'absence
 - Arrêtés relatifs aux actions pédagogiques
- Liste des susceptibles d'être signés par Mme Marlène ALEXANDRE-BURBAUD, responsable de division :
 - Actes et décisions relatifs à la gestion des accidents de service et maladies professionnelles (tous personnels sauf personnels de l'enseignement du premier degré)
 - Attestation de liaison inter régimes
 - Certificat d'exercice
 - Etat des services pour affiliations rétroactives
 - autres actes relatifs aux pensions de la compétence rectorale : préliquidations, estimations, radiation des cadres (1^{er} degré) ...
 - Estimation indicative globale
 - Etats IRCANTEC
 - actes relatifs à la gestion des congés longs et des retraites pour invalidité des personnels du 1^{er} et du second degré
 - actes relatifs à la gestion de l'action sociale en faveur des personnels
 - actes relatifs à la gestion du FIPHFP



MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE,
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE

Le Recteur de l'académie de LIMOGES, Chancelier des universités,

Secrétariat Général
Service des Affaires Juridiques
SAJ/EL

- VU le code de l'éducation ;
- VU la loi organique n° 2001-692 du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances ;
- VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- VU le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique, et l'ensemble des textes qui l'ont modifié ;
- VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;
- VU le décret n° 2004-15 du 7 janvier 2004 portant code des marchés publics et son article 20 ;
- VU le décret n° 99-89 du 8 février 1999 pris pour l'application de l'article 3 du décret du 11 février 1998 ;
- VU le décret du 10 septembre 2015 portant nomination de Pierre-Yves DUWOYE , en qualité de recteur de l'académie de LIMOGES,
- VU l'arrêté du 7 janvier 2003 portant règlement de comptabilité pour la désignation des ordonnateurs secondaires et de leurs délégués en ce qui concerne le budget de la jeunesse et de l'enseignement scolaire et le budget de l'enseignement supérieur ;
- VU l'arrêté ministériel du 31 mars 2014 portant nomination de Mme Valérie BENEZIT en qualité d'adjointe au secrétaire général de l'académie, directrice des ressources humaines ;
- VU l'arrêté ministériel du 30 janvier 2015 portant nomination de Monsieur Vincent DENIS en qualité de secrétaire général de l'académie de Limoges à compter du 1^{er} février 2015;
- Vu le projet d'arrêté du préfet de région AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES portant délégation de signature à Monsieur Pierre-Yves DUWOYE, recteur de l'académie de Limoges en tant que responsable de budget opérationnel de programme régional (RBOP) et responsable d'unité opérationnelle (RUO) ;

ARRETE :

ARTICLE 1^{er}.

Subdélégation de signature est donnée à Monsieur Vincent DENIS, secrétaire général de l'académie de LIMOGES aux fins de signer tous les actes relatifs à la mission d'ordonnateur secondaire du budget de l'Education nationale, de l'enseignement supérieur

et de la recherche, et de la chancellerie de l'université, pour les opérations portées sur les arrêtés préfectoraux.

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS secrétaire général de l'académie, délégation de signature est donnée à Mme Valérie BENEZIT, adjointe au secrétaire général de l'académie, directrice des ressources humaines et à M. Joël RAVAILLE, adjoint au secrétaire général, responsable du département d'analyse de gestion et d'administration de données.

ARTICLE 2

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS, la subdélégation sera exercée par :

– pour les opérations prévues au titre II :

- M. Jean-Claude COUTY attaché principal d'administration, responsable de la division des personnels enseignants titulaires, dans la limite de ses attributions au sein des programmes Enseignement scolaire public du second degré (141), Soutien de la politique de l'Education nationale (214) et Vie de l'élève (230).

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Jean-Claude COUTY la subdélégation sera exercée par Mmes Catherine ROUMANIE et Isabelle PORTE, attachées d'administration, dans la limite de leurs attributions.

- Mme Lise BANDRY, attachée d'administration, responsable de la division du personnel administratif titulaire, dans la limite de ses attributions au sein des programmes Enseignement scolaire public du second degré (141), Soutien de la politique de l'Education nationale (214) et Vie de l'élève (230).
- Mme Sylvie SEIGNE, attachée d'administration, responsable de la division chargée du remplacement des personnels enseignants et administratifs, dans la limite de ses attributions au sein des programmes Enseignement scolaire public du second degré (141), Soutien de la politique de l'Education nationale (214) et Vie de l'élève (230).
- Mme Corinne GRIZON, attachée principale d'administration, responsable de la division des moyens et de l'organisation scolaire, dans la limite de ses attributions au sein des programmes Enseignement privé du premier et du second degrés (139), Enseignement scolaire public du premier degré (140), Enseignement scolaire public du second degré (141) et Vie de l'élève (230).

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Corinne GRIZON la subdélégation sera exercée par Mme Valérie DUPERTUIS, attachée principale d'administration, et Marylène VALAGEAS, attachée d'administration, dans la limite de leurs attributions.

- Mme Marie-Emmanuelle MASDUPUY, attachée d'administration, coordonnatrice académique paye.

– pour les opérations du titre II et des titres III – V et VI :

- Mme Chantal SOUBRIER, attachée principale d'administration, responsable de division, dans la limite de ses attributions au sein des programmes Enseignement privé du premier et du second degrés (139), Enseignement scolaire public du premier degré (140), Enseignement scolaire public du second degré (141), Formations supérieures et recherche universitaire (150), Recherches scientifiques et technologiques pluridisciplinaires (172), Soutien de la politique de l'Education nationale (214), Vie de

l'élève (230) et Vie de l'étudiant (231), Entretien des bâtiments de l'Etat (309) et Moyens mutualisés des administrations déconcentrées (333).

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Chantal SOUBRIER, la subdélégation sera exercée par Madame LAYEMAR-COURIVAUT Eldine, secrétaire d'administration de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur.

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Chantal SOUBRIER, la subdélégation sera exercée par M. Eric DEBOUDT, secrétaire d'administration de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur dans la limite de ses attributions.

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Chantal SOUBRIER, la subdélégation sera exercée seulement en ce qui concerne la certification du service fait par :

- Sébastien Terrasson
 - Stéphanie DUPRAZ
 - Anne-Sophie Calvet
 - Eldine Courivault
-
- Mme Pascale RIEUX, attachée principale d'administration, responsable de la division des examens et concours, dans la limite de ses attributions, au sein des titres II hors PSOP et III - programme Soutien de la politique de l'éducation nationale (214), et à l'exception des dépenses d'un montant supérieur à 5000 euros.
 - Madame Marlène ALEXANDRE-BURBAUD, attachée principale d'administration, responsable de division, dans la limite de ses attributions sur les BOP 214,139,140,141,230, 231 et 150.
 - Mme Florence GROUSSAUD, attachée principale d'administration, dans la limite de ses attributions au sein du titre II hors PSOP et III – du programme Soutien de la politique de l'Education nationale (214), et à l'exception des dépenses d'un montant supérieur à 750 euros.
 - Mme Corinne GRIZON, attachée principale d'administration, dans la limite de ses attributions au sein du titre II hors PSOP et III – du programme Soutien de la politique de l'Education nationale (214).
 - Mme Marie-Emmanuelle MASDUPUY, attachée d'administration, coordonnatrice académique paye, pour l'ordonnancement des recettes non fiscales sur l'ensemble des BOP concernés par les arrêtés préfectoraux.

ARTICLE 3.-

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS, de Mme Valérie BENEZIT et de M. Joël RAVAILLE, la subdélégation sera exercée par Mme Chantal SOUBRIER, attachée principale d'administration, responsable de division pour la mise en place des crédits (AE/CP) concernant l'ensemble des BOP.

ARTICLE 4.-

Les dispositions antérieures au présent arrêté sont abrogées. Le présent arrêté entrera en vigueur au lendemain de la publication de l'arrêté préfectoral de délégation en matière d'ordonnancement secondaire.

ARTICLE 5.-

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Fait à Limoges, le 6 janvier 2016

Le Recteur



Pierre-Yves DUWOYE



PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES

Arrêté du 8 janvier 2016 n° 020

Relatif au maintien à titre transitoire de la compétence et du mandat du comité technique de proximité de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Aquitaine, du comité technique de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Limousin et de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Poitou-Charentes et à leur réunion conjointe.

Le préfet de région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, préfet de la zone de défense et de sécurité sud-ouest, préfet de la Gironde,

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

Vu la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral;

Vu le décret n°2011-184 du 15 février 2011 relatif aux comités techniques dans les administrations et les établissements publics de l'Etat, notamment son article 11;

Vu le décret n°2015-1689 du 17 décembre 2015 portant diverses mesures d'organisation et de fonctionnement dans les régions de l'administration territoriale de l'Etat et de commissions administratives, notamment son article 2 ;

Vu l'arrêté interministériel du 31 juillet 2014 portant création de comités techniques au sein des services du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et du ministère du logement et de l'égalité des territoires, notamment son article 9 ;

Vu l'arrêté du 1^{er} septembre 2015 portant composition du Comité technique de la DREAL Aquitaine ,

Vu l'arrêté du 5 juin 2015 portant composition du Comité technique de la DREAL Limousin,

Vu l'arrêté du 3 septembre 2015 portant composition du Comité technique de la DREAL Poitou-Charentes

Considérant que, en vertu de l'article 2 du décret du 17 décembre 2015 susvisé, les services des directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Aquitaine, du Limousin et de Poitou-Charentes sont réorganisés pour former par fusion la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, et qu'il y a lieu de faire application du troisième alinéa de l'article 11 du décret du 15 février 2011 susvisé ;

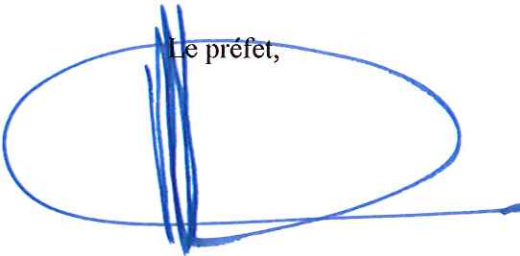
Arrête :

Article 1^{er} : La compétence du comité technique de proximité de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Aquitaine, du comité technique de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Limousin et de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Poitou-Charentes est maintenue jusqu'au prochain renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique. Le mandat des membres de ces instances est maintenu pour la même période.

Article 2 : Durant cette même période, ces comités sont réunis conjointement sous la présidence du directeur régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes.

Article 3 : Le directeur régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes.

Le préfet,



Pierre DARTOUT



PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES

Arrêté du 8 janvier 2016 -21

Relatif au maintien à titre transitoire de la compétence et du mandat du comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail de proximité de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Aquitaine, du comité technique de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Limousin et de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Poitou-Charentes et à leur réunion conjointe.

Le préfet de région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, préfet de la zone de défense et de sécurité sud-ouest, préfet de la Gironde,

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

Vu la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral, notamment son article 1^{er} ;

Vu le décret n°82-453 du 28 mai 1982 relatif à l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail ainsi qu'à la prévention médicale dans la fonction publique, notamment son article 41 ;

Vu le décret n°2015-1689 du 17 décembre 2015 portant diverses mesures d'organisation et de fonctionnement dans les régions de l'administration territoriale de l'Etat et de commissions administratives, notamment son article 2 ;

Vu l'arrêté interministériel du 10 avril 2015 portant création de comités d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail au sein des services du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, notamment son article 7 ;

Vu l'arrêté du 1^{er} septembre 2015 portant désignation des membres du CHSCT de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Aquitaine,

Vu l'arrêté du 26 mai 2015 portant désignation des membres du CHSCT de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Limousin,

Vu l'arrêté du 7 mai 2015 portant désignation des membres du CHSCT de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Poitou-Charentes,

Considérant que, en vertu de l'article 2 du décret du 17 décembre 2015 susvisé, les services des directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Aquitaine, du Limousin et de Poitou-Charentes sont réorganisés pour former par fusion la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, et qu'il y a lieu de faire application du troisième alinéa de l'article 41 du décret du 28 mai 1982 susvisé ;

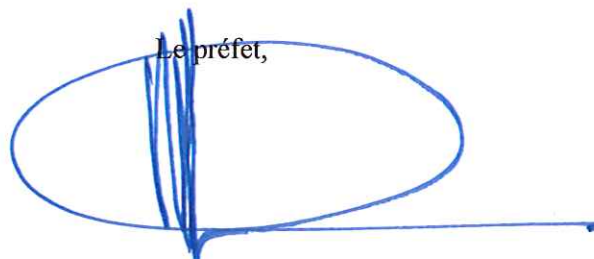
Arrête :

Article 1^{er} : La compétence du comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail de proximité de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Aquitaine, du comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail de proximité de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Limousin et du comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail de proximité de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Poitou-Charentes est maintenue jusqu'au prochain renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique. Le mandat des membres de ces instances est maintenu pour la même période.

Article 2 : Durant cette période, ces mêmes comités sont réunis conjointement sous la présidence du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes.

Article 3 : Le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes.

Le préfet,



Pierre DARTOUT